



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Säven 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Säven 1 med säte i Vänersborg org.nr. 769610-7783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säven 1	2006-06-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	lokaler (hyresrätt)	760
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 483
1	lägenheter (hyresrätt)	46
Totalt 34 objekt		3 289

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok och 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Nyman	Ordförande	2022-05-24
Tord Wennerblom	Ledamot	2014-04-07
Thorild Bengtsson	Ledamot	2015-04-28
Eva Bodén	Ledamot	2024-05-26
Mikael Winberg	Ledamot	2023-11-24
Jonas Krüger	Suppleant	2024-05-26
Jacob Sandin	Suppleant	2024-05-26



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Nyman, Thorild Bengtsson, Mikael Winberg, Jacob Sandin och Jonas Krüger.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annika Wennerblom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Bäcklund (sammankallande), och Kent Eng, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av trasig mangelduk i tvättstugan.
- Snösläde inköpt.
- Reparation av läcka i varmvattenledning i undercentralen.
- Reparation i källaren av läckande ventilationsaggregat som försörjer tandläkarmottagningen.
- Byte av lås i entrédörr Kungsgatan 1A och Vattugränd.
- Reparationer i lägenhet Kungsgatan 1B pga översvämning orsakad av stopp i avloppsstammen.
- Dammen reparerad och vintertäckning av dammen har konstruerats.
- Torktummlaren reparerad.
- Buskar och träd på innergården har beskurits.
- Byte av trasig porttelefon i lgt Kungsgatan 1B.
- Diverse reparationer i hyreslokalerna, t ex dörrlås, belysning, takras, vattenläckor och packningar samt WC.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2024 med 3 %. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 1/1 2025.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till sammanlagt 4 143 487 kr. Föreningen har sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende ekonomisk administration, fastighetsskötsel och underhållsplan

- Tristar Clean Städsservice AB avseende inre städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende digital-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Callenberg avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation
- PRESTO avseende underhåll av brandsläckare
- BoRevision avseende revision

Aktiviteter

Vår- och höststädning samt julglögg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av styrutrustning för rökluckor i hus A.
2023	Nytt torkskåp i tvättstugan
2022	Fönstermålning innergårdsfasad mot Hamngatan, hus A
2022	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
2022	Byte av tvättmaskin 2.
2021	Målning av gatufasad och fönster, hus A.
2021	Byte av tvättmaskin 1 samt övertagande av torktumlare från tandläkarmottagningen.
2020	Byte av undercentral (värme).
2020	Byte av fönster gårdsfasad, hus A.
2020	Helbeslagning av skorstenar samt reparation av tak, hus B.
2020	Radonmätning i lägenheterna med godkänt resultat.
2019	Åtgärdat ventilationsledning mellan lgh 1A och 6A samt åtgärdat felmonterade tak- och väggreglar.
2018	Målning av fasader och fönster, hus B och C.
2018	Brandlarm installerat i tvättstuga samt källare, hus A.
2018	Energideklaration med godkänt resultat. Nästa år 2028.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
2025	Byte av fläkt FF1 på tak hus A till frekvensstyrd (energieffektivisering)
2025	Utvändig målning av dörrar och fönster i markplan på samtliga hus.
2025	Sanering av grönalger på tak till hus A
2026	Besiktning och eventuellt ny takbeläggning, hus B och C.
2027	Byte av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus
2028	Energideklaration
2029	Radonmätning i alla lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	239	287	310	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 260	1 289	1 466	1 495	1 524
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 638	1 708	1 943	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	162	156	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	580	554	543	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	65	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	682	642	629	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 232	2 113	2 068	2 123	2 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	423	483	449	-849	-572
Soliditet, %	76	71	68	70	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 550 111	0	0	13 550 111
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 172 589	0	0	2 172 589
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 495 238	0	933 000	2 428 238
S:a bundet eget kapital, kr	17 217 938	0	933 000	18 150 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 642 514	483 006	-933 000	-4 092 507
Årets resultat, kr	483 006	-483 006	423 297	423 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 159 508	0	-509 703	-3 669 210
S:a eget kapital, kr	14 058 430	0	423 297	14 481 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 933 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 159 507
Årets resultat, kr	423 297
Reservation till underhållsfond, kr	-933 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 669 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 669 210

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 232 284	2 111 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 186	6 880
Summa Rörelseintäkter		2 243 470	2 118 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 275 768	-1 097 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 944	-95 044
Personalkostnader	Not 6	-28 563	-29 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-362 525	-362 525
Summa Rörelsekostnader		-1 708 800	-1 585 137
Rörelseresultat		534 671	533 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 966	27 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 340	-78 414
Summa Finansiella poster		-111 374	-50 534
Resultat efter finansiella poster		423 297	483 006
Resultat före skatt		423 297	483 006
Årets resultat		423 297	483 006



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 714 214	16 076 739
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 714 214	16 076 739
Summa Anläggningstillgångar		15 714 214	16 076 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		566	6 870
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 491	8 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 457	19 549
Summa Kortfristiga fordringar		88 514	34 668

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 286 315	2 617 510
Summa Kassa och bank		3 286 315	2 617 510
Summa Omsättningstillgångar		3 374 829	2 652 178

Summa Tillgångar		19 089 043	18 728 917
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll	2 428 238	1 495 238
Summa Bundet eget kapital	18 150 938	17 217 938

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 092 507	-3 642 514
Årets resultat	423 297	483 006
Summa Ansamlad förlust	-3 669 210	-3 159 507

Summa Eget kapital	14 481 728	14 058 431
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 328 487	1 810 327
Övriga långfristiga skulder	Not 15	26 205	26 205
Summa Långfristiga skulder		3 354 692	1 836 532

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		815 000	2 428 160
Leverantörsskulder		93 995	145 366
Skatteskulder		4 667	5 686
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	29 516	26 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	309 445	227 812
Summa Kortfristiga skulder		1 252 623	2 833 954

Summa Skulder		4 607 315	4 670 486
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		19 089 043	18 728 917
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 671	533 540
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 525	362 525
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	362 525	362 525
Erhållen ränta	29 966	27 880
Erlagd ränta	-141 340	-78 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	785 822	845 531
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 846	67 979
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 829	-19 441
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 017	48 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 805	894 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-95 000	-586 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 000	-586 250
Årets kassaflöde	668 805	307 820
Likvida medel vid årets början	2 617 510	2 309 692
Likvida medel vid årets slut	3 286 315	2 617 510



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	23 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 416 276	1 375 056
	Hyror bostäder	48 036	43 656
	Hyror lokaler	818 676	767 932
	Hyror informationsöverföring	3 220	3 752
	Övriga primära intäkter	20 956	3 299
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 307 164	2 193 695
	Hyresbortfall	-74 880	-81 898
	<i>Summa</i>	-74 880	-81 898
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 232 284	2 111 797
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 733	0
	Övriga sekundära intäkter	6 453	6 880
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 186	6 880
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 989	-111 616
	Snö och halk-bekämpning	-7 949	-3 434
	Reparationer	-198 520	-121 157
	Planerat underhåll	0	-98 980
	El	-83 353	-59 959
	Uppvärmning	-457 959	-390 759
	Vatten	-117 294	-81 392
	Sophämtning	-24 522	-23 083
	Fastighetsförsäkring	-53 090	-49 388
	Kabel-TV och bredband	-42 249	-38 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 650	-74 666
	Förvaltningsavtalskostnader	-81 193	-77 391
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 275 768	-1 130 469

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 851	-2 013
	Administrationskostnader	-1 901	-5 308
	Extern revision	-15 670	-13 400
	Medlemsavgifter	-4 780	-9 560
	Föreningsverksamhet	-4 610	-4 162
	Övriga förvaltningskostnader	-9 133	-27 828
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 944	-62 270
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 300	-25 950
	Sociala avgifter	-4 263	-3 922
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 563	-29 872
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-362 525	-362 525
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-362 525	-362 525
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter	25 991	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 975	27 880
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 966	27 880
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-141 340	-78 414
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-141 340	-78 414

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 350 598	18 350 598
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 234 256	4 234 256
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 584 854	22 584 854
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 508 115	-6 145 590
	Årets avskrivningar	-362 525	-362 525
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 870 640	-6 508 115
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 714 214	16 076 739
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 831 000	2 831 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	822 000	822 000
	<i>Summa</i>	30 853 000	30 853 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 051 000	14 051 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 051 000	14 051 000
	Fastighetsbeteckning: Säven 1 Vårdeår: 1960		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	18 491	8 249
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	18 491	8 249
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 457	19 549
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 457	19 549
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 713 264	2 070 450
	Bankkonto 2	573 051	547 060
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 286 315	2 617 510

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,25%	2025-01-13	760 000	40 000
Stadshypotek AB	2,9%	2027-10-30	1 573 160	20 000
Stadshypotek AB	4,4%	2026-12-01	1 810 327	35 000
			4 143 487	95 000
Långfristig del			3 328 487	
Nästa års amortering av långfristig skuld			55 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			760 000	
Kortfristig del			815 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			95 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			380 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Övriga långfristiga skulder	26 205	26 205
Summa Övriga skulder	26 205	26 205

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	29 516	26 926
Övriga kortfristiga skulder	0	4
Summa Övriga skulder	29 516	26 930

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	197 193	183 530
Upplupna räntekostnader	27 968	19 989
Övriga upplupna kostnader	84 284	24 293
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309 445	227 812

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säven 1, org.nr. 769610-7783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOM NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 11:29:49



TORD WENNERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 08:35:32



MIKAEL WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 13:22:18



THORILD BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 10:40:38



EVA BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 10:49:45



ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 19:35:18



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 18:32:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:46:50



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 18:32:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.