



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                        |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Sparande<br/>367<br/>kr/kvm</p> |  <p>Investeringsbehov<br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p>Skuldsättning<br/>5 790<br/>kr/kvm</p>                                                                                        |
|  <p>Räntekänslighet<br/>8<br/>%</p> |  <p>Energikostnad<br/>134<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            |  <p>Årsavgift<br/>750<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
367 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Inte tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 790 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
134 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
750 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 med säte i Säfsen org.nr. 769620-5140 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ludvika kommun:

| Fastighet     | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Säfsbyn 2:161 | 2009-09-18    | 1985                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m² |
|------------------|---------------------------------------|--------------|
| 20               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 113        |
| Totalt 20 objekt |                                       | 1 113        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok/storstuga.

Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------------|------------|------------|
| Jonas Nilsson             | Ordförande | 2024-05-24 |
| Anette Becker             | Ledamot    | 2024-05-24 |
| Magnus Peterson           | Ledamot    | 2016-01-01 |
| Pia Prambrant             | Ledamot    | 2020-04-14 |
| Sinikka Holmqvist         | Suppleant  | 2024-05-24 |
| Rodolfo Weissner Riquelme | Suppleant  | 2024-01-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Nilsson, Magnus Peterson, Sinikka Holmqvist och Rodolfo Weissner Riquelme.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Peterson och Jonas Nilsson.

Revisorer har varit: Adam Eriksson levd, en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18 på Wärdshuset i Säfsen. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +34%. Ingen höjning under 2025.

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 den 2024-06-08.

Föreningen har avtal med Säfsen Experience på fastighetsskötsel.

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

## Under 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Fem stugor har målats. Rökning av träd och annan vegetation nära stugorna. Justering av hänggrännor. Vindskivor har bytts ut. Reparation av entrétrappor. Bastuutbyggnader har vid behov rätats upp så att lutningen blir rätt. Installation av elektroniska lås på alla stugor.

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

Besiktning av tak samt åtgärder vid eventuellt takläckage. Målning av resterande stugor. Installation av vattenmätarbrunnar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 367   | 74    | 180   | 173   | 165   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 790 | 5 919 | 6 016 | 6 146 | 6 275 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 790 | 5 919 | 6 016 | 6 146 | 6 275 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 11    | 14    | 15    | 17    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 134   | 125   | 104   | 76    | 64    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 750   | 559   | 430   | 406   | 369   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 65    | 61    | 54    | 54    | 50    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 147 | 923   | 800   | 751   | 737   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 837   | 1 028 | 881   | 854   | 815   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 162   | -210  | -47   | -54   | -173  |
| Soliditet, %                           | 67    | 66    | 67    | 66    | 66    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 14 680 000                 | 0                                                                      | 0                         | 14 680 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0                                                                      | 16 620                    | 16 620                     |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>14 680 000</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>16 620</b>             | <b>14 696 620</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -950 164                   | -210 484                                                               | -16 620                   | -1 177 268                 |
| Årets resultat, kr                    | -210 484                   | 210 484                                                                | 161 822                   | 161 822                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 160 648</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>145 202</b>            | <b>-1 015 446</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 519 352</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>161 822</b>            | <b>13 681 174</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 620kr 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 | -1 160 648        |
| Årets resultat, kr                                  | 161 822           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -16 620           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 015 446</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 015 446</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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



## RESULTATRÄKNING

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

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 837 069          | 627 547          |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 439 364          | 400 000          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>1 276 433</b> | <b>1 027 547</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -497 702        | -591 154        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -34 788         | -57 820         |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -4 632          | -11 820         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -247 140        | -247 140        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-784 262</b> | <b>-907 934</b> |

## Rörelseresultat

492 171 119 613

## Finansiella poster

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 4 130           | 4 047           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 9 | -334 479        | -334 143        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-330 349</b> | <b>-330 096</b> |

## Resultat efter finansiella poster

161 822 -210 484

## Resultat före skatt

161 822 -210 484

## Årets resultat

161 822 -210 484

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |        |            |            |
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 19 932 386 | 20 179 526 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 19 932 386 | 20 179 526 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 19 932 386 | 20 179 526 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |         |         |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 317 428 | 227 907 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 54 122  | 49 841  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 371 550 | 277 748 |

|                      |        |        |        |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Kassa och bank       |        |        |        |
| Kassa och bank       | Not 12 | 11 282 | 12 418 |
| Summa Kassa och bank |        | 11 282 | 12 418 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 382 832    | 290 166    |
| Summa Tillgångar            |  | 20 315 218 | 20 469 692 |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 14 680 000 | 14 680 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 16 620     | 0          |
| Summa Bundet eget kapital | 14 696 620 | 14 680 000 |
| Ansamlad förlust          |            |            |
| Balanserat resultat       | -1 177 268 | -950 164   |
| Årets resultat            | 161 822    | -210 484   |
| Summa Ansamlad förlust    | -1 015 446 | -1 160 648 |
| Summa Eget kapital        | 13 681 174 | 13 519 352 |

Skulder

|                                                 |                 |            |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Långfristiga skulder                            |                 |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 130         | 0          |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0               | 0          |
| Kortfristiga skulder                            |                 |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 146 444 000 | 6 588 000  |
| Leverantörsskulder                              | 20 343          | 91 540     |
| Skatteskulder                                   | 79 950          | 76 800     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 151 661     | 6 695      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 1688 090    | 187 305    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 6 634 044       | 6 950 340  |
| Summa Skulder                                   | 6 634 044       | 6 950 340  |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 20 315 218      | 20 469 692 |



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 492 171                  | 119 613                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 247 140                  | 247 140                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | 247 140                  | 247 140                  |
| Erhållen ränta                                                                      | 4 130                    | 4 047                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -334 479                 | -334 143                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>408 962</b>           | <b>36 656</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -40 305                  | -2 403                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -172 296                 | 197 792                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-212 601</b>          | <b>195 389</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>196 362</b>           | <b>232 046</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -144 000                 | -108 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-144 000</b>          | <b>-108 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>52 362</b>            | <b>124 046</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 240 243                  | 116 197                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 292 604                  | 240 243                  |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

0 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     | 2023-01-01     |
|-------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|       |                                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                |                |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 834 204        | 622 560        |
|       | Övriga primära intäkter                 | 2 865          | 4 987          |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>837 069</b> | <b>627 547</b> |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>837 069</b> | <b>627 547</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Garanti intäkt Säfsen Experience                | 439 364                  | 400 000                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>439 364</b>           | <b>400 000</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -70 841                  | -104 944                 |
|       | Reparationer                                    | -2 296                   | -2 156                   |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -88 309                  |
|       | Vatten                                          | -149 253                 | -139 300                 |
|       | Sophämtning                                     | -53 815                  | -45 967                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -39 381                  | -35 604                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -102 060                 | -102 145                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -41 550                  | -38 400                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -38 505                  | -34 328                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-497 702</b>          | <b>-591 154</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -1 260                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader                        | -6 711                   | -9 020                   |
|       | Extern revision                                 | -13 750                  | -21 156                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -8 966                   | -2 530                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -4 100                   | -25 114                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-34 788</b>           | <b>-57 820</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                                  | 0                        | -1 375                   |
|       | Bilersättning                                   | -4 632                   | -3 827                   |
|       | Sociala avgifter                                | 0                        | -935                     |
|       | Övriga personalkostnader                        | 0                        | -5 683                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-4 632</b>            | <b>-11 820</b>           |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                            |          |          |
|----------------------------|----------|----------|
| Avskrivningar på byggnader | -247 140 | -247 140 |
|----------------------------|----------|----------|

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-247 140</b> | <b>-247 140</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 4 065 | 3 992 |
|-----------------------------------|-------|-------|

|                                          |    |    |
|------------------------------------------|----|----|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 65 | 55 |
|------------------------------------------|----|----|

|                                                               |              |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>4 130</b> | <b>4 047</b> |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

|                                        |          |          |
|----------------------------------------|----------|----------|
| Räntekostnader lån till kreditinstitut | -331 114 | -333 067 |
|----------------------------------------|----------|----------|

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| Övriga räntekostnader | -3 365 | -1 076 |
|-----------------------|--------|--------|

|                                                         |                 |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-334 479</b> | <b>-334 143</b> |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|



| Not 10 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 22 480 484        | 22 230 484        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 349 516           | 349 516           |
|        | Omklassificeringar                           | 0                 | 250 000           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>22 830 000</b> | <b>22 830 000</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                       | -2 650 474        | -2 330 416        |
|        | Årets avskrivningar                          | -247 140          | -247 140          |
|        | Omklassificeringar                           | 0                 | -72 917           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-2 897 614</b> | <b>-2 650 473</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>19 932 386</b> | <b>20 179 527</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 3 220 000         | 3 200 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 2 320 000         | 1 920 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>5 540 000</b>  | <b>5 120 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                         | 8 000 000         | 8 000 000         |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>8 000 000</b>  | <b>8 000 000</b>  |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                     |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                          | 281 322           | 227 825           |
|        | Övriga fordringar                            | 36 106            | 82                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>               | <b>317 428</b>    | <b>227 907</b>    |
| Not 12 | Kassa och bank                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                        |                   |                   |
|        | Bankkonto 1                                  | 3 836             | 3 771             |
|        | Bankkonto 2                                  | 7 447             | 8 647             |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                  | <b>11 282</b>     | <b>12 418</b>     |

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 3,36%            | 2025-09-30        | 6 444 000        | 144 000                     |
|                                                           |                  |                   | <b>6 444 000</b> | <b>144 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 0                |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 0                |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 6 444 000        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 6 444 000        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 144 000          |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 576 000          |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,36%            |                   |                  |                             |
| Finns swap-avtal                                          | Nej              |                   |                  |                             |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                           | 3,36%            | 2025-09-30        | 6 444 000        | 144 000                     |
|                                           |                  |                   | <b>6 444 000</b> | <b>144 000</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 0                |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 6 444 000        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 6 444 000        |                             |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |              |              |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 661        | 6 695        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>1 661</b> | <b>6 695</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |               |                |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |               |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 70 090        | 69 517         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0             | 99 788         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 18 000        | 18 000         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>88 090</b> | <b>187 305</b> |

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 BRF Säfsbyn 4, org. nr 769620-5140

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 4 för år 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 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 uppger, 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

Våra 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Säfsbyn 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 vi 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 vår 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.

Borlänge det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Adam Eriksson Levdr

Auktoriserad revisor

**ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BRF Säfsbyn 4 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering</b><br><br>ET                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse</b>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input checked="" type="checkbox"/><br>Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag<br>Ref                                                                                                                 |
| <b>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</b><br>Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/><br>Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/><br>Ref |
| <b>Slutsats</b><br>Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/><br>Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/><br>Ref                                                                                               |
| <b>Ansvarig revisor</b><br><br>Underskrift<br><br>Adam Eriksson Levd 2025-04-28<br><br>Anställningsnummer 20418                                                                                                                                                                                                                                 |

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:40:37



**PIA PRAMBRANT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:25:09



**MAGNUS PETERSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:41:06



**ANETTE BECKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:30:35



**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:13:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:57:44



# 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.