









ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Säfsbyn 5 i Ludvika med säte i Säfsen org.nr. 769621-1684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2010-03-03. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Ludvika kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säfsen 2:253	2010-09-01	2010
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 386
Totalt 25 objekt		**1 386**

Föreningens lägenheter fördelas på 25 st timmerstugor med 2 rum och kök/storstuga.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Gustafsson	Ordförande
Maria Gustafsson	Ledamot
Petter Alinder	Ledamot
Martin Wredström	Ledamot
Erik Tyrberg	Ledamot
Jan Jörholt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Patrik Gustafsson, Maria Gustafsson, Petter Alinder,

Martin Wredström och Erik Tyrberg samt suppleant Jan Jörholt.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petter Alinder och Patrik Gustafsson.

Revisorer har varit KPMG vald av föreningen.

Valberedning har varit: Robert Göte Sandström (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +15,8% per 2024-01-01 är registrerad. Avgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 1041 kr/kvm.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	14 laddboxar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen ordnade direkt efter stämman en mejladress för BRF 5 så att styrelsen lätt kan skicka ut mejl till alla i föreningen och så att medlemmarna lätt kan nå styrelsen.

I slutet av oktober hade föreningen en uppskattad och välbesökt arbets- och gemenskapsdag, då vi fick lära känna varandra och röjde en massa sly runt stugorna. Dagen gav mersmak och vi planerar att upprepa den.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	213	327	214	169	194
Skuldsättning, kr/kvm	5 574	5 718	5 790	5 934	6 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 574	5 718	5 790	5 934	6 078
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	124	104	76	64	68
Årsavgifter, kr/kvm	900	782	782	747	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	87	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	902	901	789	758	710
Nettoomsättning, tkr	707	1 237	1 093	1 044	984
Resultat efter finansiella poster, tkr	-56	130	-40	-109	-35
Soliditet, %	72	72	71	71	70

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

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna samt uppgången av räntorna på lån. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Föreningen har höjt sina årsavgifter för att täcka de högre räntekostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	21 165 000	0	0	21 165 000
Underhållsfond, kr	70 469	0	20 760	91 229
S:a bundet eget kapital, kr	**21 235 469**	**0**	**20 760**	**21 256 229**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-531 794	129 890	-20 760	-422 665
Årets resultat, kr	129 890	-129 890	-55 725	-55 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-401 904**	**0**	**-76 485**	**-478 390**
S:a eget kapital, kr	**20 833 565**	**0**	**-55 725**	**20 777 839**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 760 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	-401 905
Årets resultat, kr	-55 725
Reservation till underhållsfond, kr	-20 760
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-478 390**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-478 390**

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 249 482	1 237 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 291
Summa rörelseintäkter		**1 249 482**	**1 248 498**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-608 224	-653 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 958	-17 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-350 835	-350 628
Summa rörelsekostnader		-980 016	-1 021 697
Rörelseresultat		**269 466**	**226 802**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 110	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-337 300	-98 038
Summa finansiella poster		-325 190	-96 912
Årets resultat		**-55 725**	**129 890**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	27 660 169	28 011 004
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	221 354	221 354
Summa materiella anläggningstillgångar		27 881 523	28 232 358
Summa anläggningstillgångar		**27 881 523**	**28 232 358**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	513 664	475 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 501	49 778
Summa kortfristiga fordringar		565 165	525 145
Kassa och bank	Not 12	324 956	325 953
Summa omsättningstillgångar		**890 121**	**851 098**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 771 644**	**29 083 456**

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 165 000	21 165 000
Fond för yttre underhåll		91 229	70 469
Summa bundet eget kapital		21 256 229	21 235 469
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-422 664	-531 794
Årets resultat		-55 725	129 890
Summa ansamlad förlust		-478 389	-401 905
Summa eget kapital		**20 777 840**	**20 833 564**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 725 000	7 925 000
Leverantörsskulder		0	76 957
Skatteskuld		103 800	103 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	684	682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	164 320	143 452
Summa kortfristiga skulder		7 993 804	8 249 891
Summa skulder		7 993 804	8 249 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 771 644**	**29 083 456**

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-55 725	129 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 835	350 628
Kassaflöde från löpande verksamhet	295 110	480 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 666	-2 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-56 087	37 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	237 357	514 649
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-152 075
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-152 075
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-100 000
Årets kassaflöde	**37 357**	**262 574**
Likvida medel vid årets början	**801 230**	**538 655**
Likvida medel vid årets slut	**838 587**	**801 230**

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

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.
En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	1%
Fiberanslutning	10%
Markanläggningar, laddstolpar	10%
Inventarier	

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 246 860	1 084 188
	Övriga intäkter	2 622	153 019
		1 249 482	1 237 207
		1 249 482	**1 237 207**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Återbäring försäkring	0	11 291
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	109 625	118 271
	Reparationer	0	25 138
	Vatten	171 516	144 816
	Sophämtning	58 048	99 532
	Övriga avgifter	172 102	173 057
	Förvaltningskostnader	43 834	40 000
	Fastighetsavgift	51 900	51 900
	Övriga driftskostnader	1 200	1 200
		608 224	**653 912**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Juridiska avgifter	0	656
	Revisionskostnad	20 156	16 500
	Övriga kostnader	802	0
		20 958	**17 156**
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	335 627	335 421
	Markanläggningar	15 208	15 208
		350 835	**350 628**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	12 110	1 126
		12 110	**1 126**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	335 404	97 334
	Räntekostnader kortfristiga skulder	915	393
	Övriga finansiella kostnader	981	311
		337 300	**98 038**

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 9	**Byggnader och mark**		
	Byggnad		
	Ingående anskaffningsvärde	30 458 709	30 458 709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 458 709	30 458 709
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 140 864	-2 836 693
	Årets avskrivningar	-304 377	-304 171
	Utgående avskrivningar	-3 445 241	-3 140 864
	Bokfört värde	**27 013 468**	**27 317 846**
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	556 291	556 291
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 291	556 291
	Bokfört värde	**556 291**	**556 291**
	Summa byggnader och mark	**27 569 759**	**27 874 137**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	152 075	0
	Årets investeringar	0	152 075
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 075	152 075
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 208	0
	Årets avskrivningar	-15 208	-15 208
	Utgående avskrivningar	-30 415	-15 208
	Bokfört värde	**121 660**	**136 868**
	Taxeringsvärde för Säfsen 2:253. Värdeår 1990.		
	Byggnad - bostäder småhus	4 520 000	4 520 000
		4 520 000	4 520 000
	Mark - bostäder småhus	2 400 000	2 400 000
		2 400 000	2 400 000
	Taxeringsvärde totalt	6 920 000	6 920 000
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	312 500	312 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 500	312 500
	Ingående avskrivningar	-91 146	-59 896
	Årets avskrivningar	-31 250	-31 250
	Utgående avskrivningar	-122 396	-91 146
	Bokfört värde	**190 104**	**221 354**

Transaktion 09222115557516706957 Signerat PG, PA, MG, MW, ET, AEL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	33	90
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	513 631	475 277
		513 664	**475 367**
Not 12	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	324 956	325 953
		324 956	**325 953**

Not 13 Eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 165 000	70 469	-531 794	129 890
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			129 890	-129 890
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		20 760	-20 760	
Årets resultat				-55 725
Belopp vid årets slut	**21 165 000**	**91 229**	**-422 665**	**-55 725**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	577997	4,92%	2024-03-01	7 725 000	200 000
				7 725 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 6 725 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	**10 000 000**	**10 000 000**

Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	200 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	7 525 000	7 725 000
		7 725 000	**7 925 000**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Övriga kortfristiga skulder	684	682
		684	**682**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 647	95 357
	Upplupna räntekostnader	31 673	7 727
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	40 368
		164 320	**143 452**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	2023-12-31	2022-12-31

Fredriksberg, 2024 datum enligt vår elektroniska signatur.

Digitalt signerad av

Patrik Gustafsson
Petter Alinder
Kristina Persson
Maria Gustafsson
Martin Wredström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024, datum enligt min elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
KPMG
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5, org. nr 769621-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 för år 2023.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

Transaktion 09222115557517249883 Signerat AEL

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 för år 2023 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 den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517249883 Signerat AEL

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK GUSTAFSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:33:38

PETTER ALINDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:50:22

MARIA GUSTAFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:09:11

MARTIN WREDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:22:14

ERIK TYRBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:05:19

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:11:45

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:12:18

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5



213

KR/KVM

SPARANDE





5574

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



124

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



900

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrättskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 213 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov** kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	**Skuldsättning** 5574 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 124 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 900 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.