

Brf Säfsbyn 1
Org. nr 769614-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sidan
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
- Revisionsberättelse	

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika kommun vars ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-03-20 och äger fastigheten Säfsen 2:423 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2006-09-27. Föreningen innehåller 50 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök/storstuga	32	54
2 rum och kök/storstuga	18	57
Totalt:	50	2 754

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för de boende. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-11.

Årsavgifterna var oförändrade 2022. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 25%. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 746 kr/m².

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med HSB MälarDalarna från 2021-10-01 till en kostnad av 50 000 kr/år som indexregleras.

Stadgeenlig besiktning har utförts löpande under året

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14. I stämman deltog 30 medlemmar.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Eva Birkstam	ordförande
Pierre Turborn	sekretare
Vanessa Bélec	ledamot
Kenneth Thor	ledamot
Stina Persson	ledamot Säfsen Experience AB

Niclas Gissberg	suppleant
Ingela Lind	suppleant
Michael Härdstedt	suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva Birkstam, Vanessa Bélec, Kenneth Thor och Pierre Turborn två ledamöter i förening.

Revisor har varit QrevAB med Stefan Bengtsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit Thomas Bornemar och Bosse Emilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt regelverk från K2 redovisning till K3, vilket innebär att ny-till och värdehöjande ombyggnad läggs på balansräkningen som en tillgång och skrivs av på nyttjandetiden. Avskrivning är en post för värdeminskning och inte några pengar som ska betalas ut. Avskrivningskostnaden blir högre i K3 regelverket. Då det är första året K3 tillämpas har jämförelseåren inte räknats om gällande avskrivningar och värde på anläggningstillgångarna. Därmed finns det inte full jämförbarhet mellan åren.

Årets underhåll:

- Takstegar är monterade på samtliga hus
- Målning påbörjad 15 stugor av 30 med Falu Rödfärg och vitt
- Kodlås bytta på bastu och tvättstuga.
- Många träd nedtagna samt slyröjning
- Elbilsladdning monterad vid bastun.

Planerat underhåll/investeringar:

V 15 2023 påbörjas fönsterbyten på samtliga stugor. Föreningen tar ett nytt lån om 3 miljoner kr för detta. Tre till fem tak kommer att bytas ut årligen under en 10-års period

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81 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 antal innehavare. Under året har 5 (10) lägenhetsöverlåtelser skett. Försäljningspriset har legat mellan 810 000 – 940 000.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	1 893	1 799	2 202	1 528	1 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-416	-569	-32	145	120
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	597	570	543	543	522
Yttre fond kr/kvm	0	19	0	79	66
Lån kr/kvm	4 172	4 199	4 227	4 254	4 282
Soliditet %	67	67	67	67	66
Likviditet i %	370	311	284	303	213
Genomsnittlig skuldränta i %	1,35	1,12	1,20	1,37	1,13
Sparande kr/kvm	126	120	232	187	227
Räntekänslighet %	7	7	8	8	8
Energikostnad kr/kvm	105	72	65	68	67
Driftskostnad kr/kvm	483	635	603	301	296
Totala intäkter kr/kvm	697	653	805	555	532

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 090 000	51 132	278 750	-568 586
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-568 586	568 586
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-102 264	102 264	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		51 132	-51 132	
Årets resultat				-415 645
Belopp vid årets slut	25 090 000	0	- 238 704	-415 645

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	-289 836
Disponerat ur UH fond	102 264
Avsättning UH fond	-51 132
Årets resultat	<u>-415 645</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-654 349

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning -654 349

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -364 513 kr.

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

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 892 912	1 798 671
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 979	0
Summa rörelseintäkter		1 918 891	1 798 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 330 587	-1 292 538
Planerat underhåll	Not 5	-138 268	-477 431
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 420	-47 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 418	-421 284
Summa rörelsekostnader		-2 180 693	-2 238 507
Rörelseresultat		-261 802	-439 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 853	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-157 696	-128 750
Summa finansiella poster		-153 843	-128 750
Årets resultat		-415 645	-568 586
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-51 132	-51 132
Disposition underhållsfond		102 264	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		51 132	-51 132
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-364 513	-619 718

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	33 701 736	33 732 082
Mark	Not 11	905 649	905 649
Markanläggningar	Not 12	16 352	17 602
Inventarier	Not 13	0	404 167
		<u>34 623 737</u>	<u>35 059 500</u>

Summa anläggningstillgångar

34 623 73735 059 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	36	36
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 117 679	1 361 379
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	158	17 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>81 892</u>	<u>75 171</u>
		<u>1 199 765</u>	<u>1 454 404</u>

Kassa och bank

Not 16

477 311

432 609

Summa omsättningstillgångar

1 677 0761 887 013**Summa tillgångar****36 300 813****36 946 514**

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 090 000	25 090 000
Underhållsfond		0	51 132
		<u>25 090 000</u>	<u>25 141 132</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-238 704	278 750
Årets resultat		-415 645	-568 586
		<u>-654 349</u>	<u>-289 835</u>
Summa eget kapital		<u>24 435 651</u>	<u>24 851 297</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>3 418 500</u>	<u>6 988 500</u>
		3 418 500	6 988 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	8 070 000	4 576 000
Leverantörsskulder		3 650	-8 585
Aktuell skatteskuld		127 830	217 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	32 726	2 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>212 456</u>	<u>319 398</u>
		8 446 662	5 106 717
Summa skulder		<u>11 865 162</u>	<u>12 095 217</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 300 813</u>	<u>36 946 514</u>

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-415 645	-568 586
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	624 418	421 284
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>208 773</u>	<u>-147 302</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 939	-45 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-154 056	-221 272
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>65 656</u>	<u>-413 736</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-188 655	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-17 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-188 655</u>	<u>-17 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-76 000	-76 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-76 000</u>	<u>-76 000</u>
Årets kassaflöde	-198 999	-507 486
Likvida medel vid årets början	1 793 989	2 301 475
Likvida medel vid årets slut	1 594 990	1 793 989

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

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 53 891 kr. (53 891 kr)

Övrigt

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

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 645 153	1 570 448
Övriga avgifter	237 182	207 360
Övriga intäkter	10 577	20 863
	<u>1 892 912</u>	<u>1 798 671</u>
	1 892 912	1 798 671
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	25 979	0
	<u>25 979</u>	<u>0</u>
	25 979	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	169 228	242 525
Reparationer	11 375	97 444
Vatten	289 494	197 552
Sophämtning	199 501	180 800
Övriga avgifter	350 315	319 080
Förvaltningskostnader	104 732	119 919
Fastighetsavgift	127 830	127 830
Övriga driftskostnader	78 113	7 388
	<u>1 330 587</u>	<u>1 292 538</u>
	1 330 587	1 292 538
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installtioner	53 012	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	477 431
Underhåll markytor	65 688	0
Underhåll enligt plan	19 568	0
	<u>138 268</u>	<u>477 431</u>
	138 268	477 431
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 000	0
Löner och andra ersättningar	22 141	41 282
Sociala kostnader	17 279	5 973
	<u>87 420</u>	<u>47 254</u>
	87 420	47 254
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	622 918	371 136
Markanläggningar	1 500	148
Inventarier	0	50 000
	<u>624 418</u>	<u>421 284</u>
	624 418	421 284
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 732	0
Övriga finansiella intäkter	121	0
	<u>3 853</u>	<u>0</u>
	3 853	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	155 094	126 991
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 159
Övriga finansiella kostnader	2 602	600
	<u>157 696</u>	<u>128 750</u>
	157 696	128 750

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 113 676	37 113 676
Årets nyanskaffning	188 405	0
Omklassificerat	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 802 081	37 113 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 381 594	-3 010 458
Årets omklassificeringar	-95 833	0
Årets avskrivningar	-622 918	-371 136
Utgående avskrivningar	-4 100 345	-3 381 594
Bokfört värde	33 701 736	33 732 082
Taxeringsvärde för Säfsen 2:423 . Värdeår 1980.		
Byggnad	12 244 000	12 244 000
	12 244 000	12 244 000
Mark	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000
Taxeringsvärde totalt	17 044 000	17 044 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	905 649	905 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 649	905 649
Bokfört värde	905 649	905 649
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	17 750	0
Årets investeringar	250	17 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000	17 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-148	0
Årets avskrivningar	-1 500	-148
Utgående avskrivningar	-1 648	-148
Bokfört värde	16 352	17 602
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Årets omklassificering	-500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Ingående avskrivningar	-95 833	-45 833
Omklassificerade avskrivningar	95 833	
Årets avskrivningar	0	-50 000
Utgående avskrivningar	0	-95 833
Bokfört värde	0	404 167

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika

Noter				2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				36	36
				36	36
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				158	68
Övriga fordringar				0	17 750
				158	17 818
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto				477 311	432 609
				477 311	432 609
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	25 090 000	51 132	278 750	-568 586
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-568 586	568 586
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-102 264	102 264	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			51 132	-51 132	
Årets resultat					-415 645
Belopp vid årets slut	0	25 090 000	0	-238 704	-415 645
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	27834396	1,57%	2024-01-28	3 418 500	36 000
SE-Banken Bolån	27834469	3,86%	2023-09-28	4 500 000	0
SE-Banken Bolån	27834485	0,94%	2023-06-28	3 570 000	40 000
				11 488 500	76 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 418 500	
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					11 108 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter				13 000 000	13 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				76 000	76 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 994 000	4 500 000
				8 070 000	4 576 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				16 815	1 414
Källskatt				15 911	1 350
				32 726	2 764
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				200 940	151 980
Upplupna räntekostnader				3 867	2 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				7 649	165 397
				212 456	319 398

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Fredriksberg 2023, datum enligt vår elektroniska signatur

.....
Kenneth Thor.....
Eva Birkstam.....
Vanessa Bélec.....
Pierre Turborn.....
Stina Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023, datum enligt vår elektroniska signatur

Qrev AB

.....
Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Säfsbyn 1
Org.nr. 769614-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Säfsbyn 1 för år 2022 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 ersättningskyldighet 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.

Ludvika den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Qrev AB

Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

QREV AB 559313-2722 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-11 21:03:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

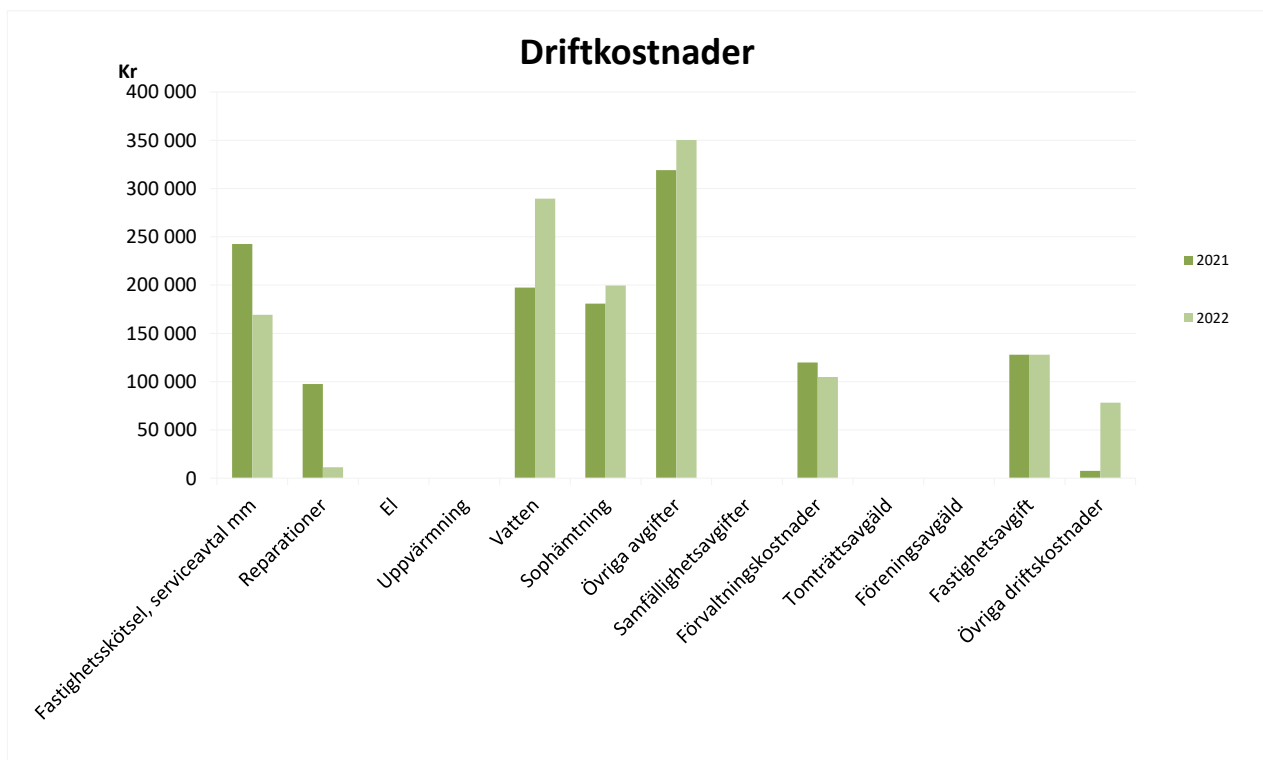
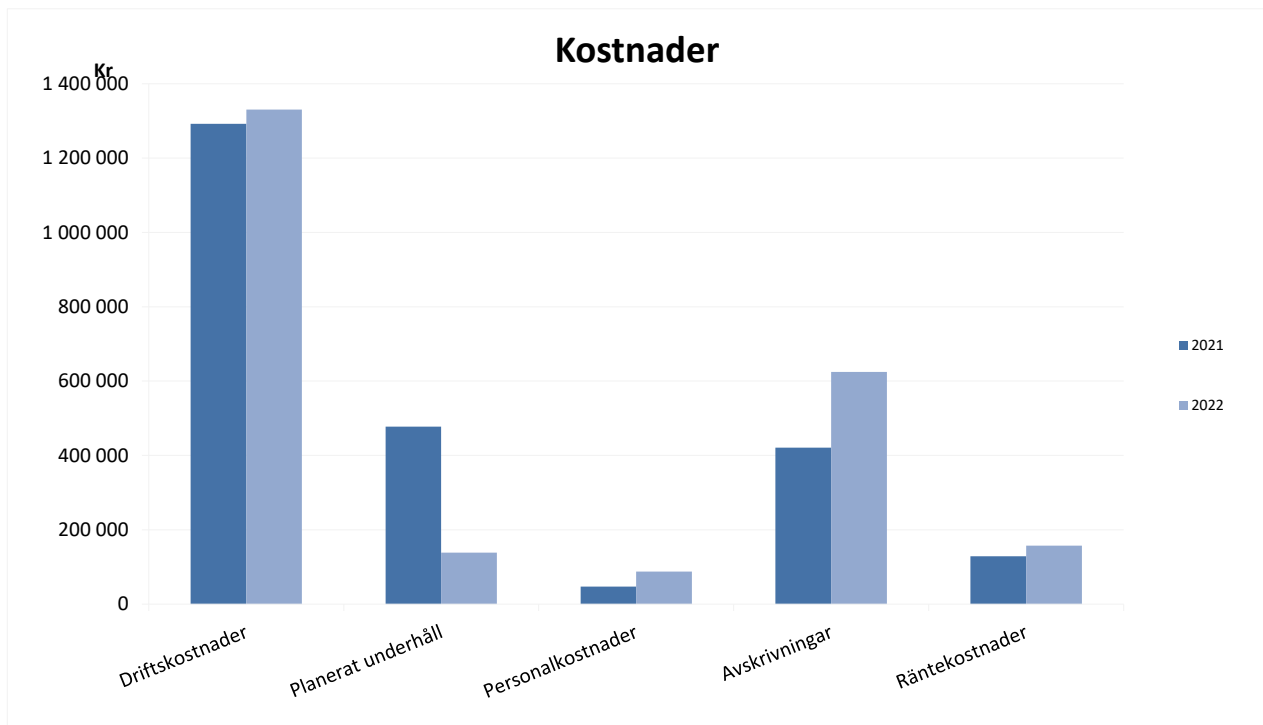
Datum

Stefan Bengtsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Säfsbyn 1 i Ludvika



113
KR/KVM
SPARANDE



4172
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



105
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



597
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 113 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-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4172 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 7%	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 105 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 597 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Deltagare

BRF SÄFSBYN 1 769614-0974 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNETH THOR

Kenneth Thor

2023-05-09 15:26:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA BIRKSTAM

Eva Birkstam
Ordförande

2023-05-09 13:11:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VANESSA BÉLEC

Vanessa Belec

2023-05-09 18:19:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pierre Hans Stefan Turborn

Pierre Turbom

2023-05-11 18:06:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Kristina Persson

Kristina Persson

2023-05-09 16:10:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

QREV AB 559313-2722 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

2023-05-11 21:04:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post