



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Säven 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Säven 1 med säte i Vänersborg org.nr. 769610-7783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säven 1	2006-06-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	760
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2483
1	lägenheter (hyresrätt)	46
Totalt 34 objekt		3289

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Nyman	Ordförande	2022-05-24	
Håkan Bodén	Ledamot	2020-06-21	
Tord Wennerblom	Ledamot	2014-04-07	
Thorild Bengtsson	Ledamot	2015-04-28	
Erik Brändström	Ledamot	2014-04-07	2023-11-24
Mikael Winberg	Ledamot	2023-11-24	
Gunilla Aludden	Suppleant	2014-04-07	
Linnéa Blomström	Suppleant	2022-05-24	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Nyman, Thord Wennerblom, Linnéa Blomström, Gunilla Aludden och Håkan Bodén.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annika Wennerblom samt Susanne Andersson, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av styrutrustning för rökluckor, hus A
- Nytt torkskåp samt reparation av torktummlaren i tvättstugan
- Reparation av förstörda kodlås m.m. vid grinden resp Hamngatan
- Åtgärdat värmeelement m.m. samt omdragning av el i lokal 504 (Spacet)
- Reparerat hissen
- Dammen på innergården reparerad
- Nytt handtag monterat på grinden
- Vattenkran vid diskmaskin hos tandläkaren har åtgärdats
- Upprustning av lokal 101 (dit Klipp & Co flyttade)

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 220 137 kr.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2023 med 2 %. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 1/1 2024.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till sammanlagt 4 238 487 kr.

Föreningen har sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende ekonomisk administration, fastighetsskötsel och underhållsplan
- Skaraborgs Städ avseende inre städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende digital-tv

- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Callenberg avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation
- PRESTO avseende underhåll av brandsläckare
- BO Revision avseende revision

Aktiviteter

Vår- och höststädning samt julglögg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2025	Besiktning och eventuellt ny takbeläggning, hus B och C.
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	287	310	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 289	1 466	1 495	1 524	1 551
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 708	1 943	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	156	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	554	543	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	642	629	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 113	2 068	2 123	2 046	2 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	483	449	-849	-572	-39
Soliditet, %	71	68	70	72	72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 550 111	0	0	13 550 111
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 172 589	0	0	2 172 589
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	684 218	0	811 020	1 495 238
S:a bundet eget kapital, kr	16 406 918	0	811 020	17 217 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 292 049	460 555	-811 020	-3 642 514
Årets resultat, kr	460 555	-460 555	483 006	483 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 831 494	0	-328 014	-3 159 508
S:a eget kapital, kr	13 575 424	0	483 006	14 058 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 910 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 980 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	-2 831 494
Årets resultat, kr	483 006
Reservation till underhållsfond, kr	-910 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 159 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 159 508

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 1	2 118 677	2 067 519
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 118 677	2 067 519
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 097 695	-1 155 866
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 044	-10 712
Personalkostnader	Not 4	-29 872	-25 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-362 525	-362 525
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 585 137	-1 554 806
RÖRESERESULTAT		533 540	512 712
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 880	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 414	-52 229
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 534	-52 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		483 006	460 555
ÅRETS RESULTAT		483 006	460 555

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	16 076 739	16 439 264
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 076 739</u>	<u>16 439 264</u>
Summa anläggningstillgångar		16 076 739	16 439 264
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 870	20 012
Övriga fordringar	Not 7	8 249	18 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	19 549	64 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>34 668</u>	<u>102 647</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	2 617 510	2 309 692
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 617 510</u>	<u>2 309 692</u>
Summa omsättningstillgångar		2 652 178	2 412 339
SUMMA TILLGÅNGAR		18 728 917	18 851 603

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll	1 495 238	684 218
<i>Summa bundet eget kapital</i>	17 217 938	16 406 918
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 642 514	-3 292 049
Årets resultat	483 006	460 555
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 159 507	-2 831 494
Summa eget kapital	14 058 431	13 575 425
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 810 327	1 588 160
Övriga långfristiga skulder	Not 11 26 205	26 205
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 836 532	1 614 365
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 428 160	3 236 577
Leverantörsskulder	145 366	122 322
Skatteskulder	5 686	2 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 26 930	20 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 227 812	280 207
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 833 954	3 661 813
Summa skulder	4 670 486	5 276 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 728 917	18 851 603

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	533 540	512 712
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 525	362 525
	<u>896 065</u>	<u>875 237</u>
Erhållen ränta	27 880	72
Erlagd ränta	-78 814	-52 229
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>845 131</u>	<u>823 080</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 979	-10 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-19 441	-156 996
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>893 670</u>	<u>655 911</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-586 250	-95 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-586 250</u>	<u>-95 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	307 818	560 911
Likvida medel vid årets början	2 309 692	1 748 781
Likvida medel vid årets slut	<u>2 617 510</u>	<u>2 309 692</u>
	307 818	560 911

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 375 056	1 348 080
Hysesintäkt bostäder	43 656	43 656
Hysesintäkt lokaler	693 052	657 583
Hysesrabatter	-7 018	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 752	3 216
Övriga fakturerade kostnader	3 300	3 300
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 879	11 684
	2 118 677	2 067 519
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-121 157	-68 222
El	-59 959	-51 323
Uppvärmning	-390 759	-368 325
Vatten	-81 392	-91 938
Renhållning	-23 083	-23 613
TV, bredband, iptelefoni	-38 644	-34 221
Obligatoriska besiktningar	0	-22 097
Serviceavtal	-19 299	-22 585
Förvaltningskostnader	-95 752	-116 916
Försäkringar	-49 388	-46 016
Fastighetsskatt	-74 666	-72 986
Periodiskt underhåll	-98 980	-197 782
Övriga driftskostnader	-44 617	-39 843
	-1 097 695	-1 155 866
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-98 980	-197 782
	-98 980	-197 782
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 400	-13 759
Övriga förvaltningskostnader	-77 391	-73 390
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-92	0
Konsulter	0	-3 213
Stämma och styrelse	-4 162	-1 228
Kundförluster m m	0	80 878
	-95 044	-10 712
Not 4 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 950	-22 100
Övriga personalkostnader	0	-902
Sociala avgifter	-3 922	-2 702
	-29 872	-25 704
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-362 525	-362 525
	-362 525	-362 525

2023-12-31 2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 350 598	18 350 598
Ingående anskaffningsvärde mark	4 234 256	4 234 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 584 854	22 584 854

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 145 590	-5 783 065
Årets avskrivningar byggnader	-362 525	-362 525
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 508 115	-6 145 590

Utgående redovisat värde

16 076 739 16 439 264

Redovisade värden byggnader	11 842 483	12 205 008
Redovisade värden mark	4 234 256	4 234 256

Fastighetsbeteckning: Säven 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1960	19 800 000	7 400 000	27 200 000	27 200 000
Lokaler		2 831 000	822 000	3 653 000	3 653 000
		22 631 000	8 222 000	30 853 000	30 853 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 051 000	14 051 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 051 000	14 051 000

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 249	4 661
Övriga fordringar	0	13 651
	8 249	18 312

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 549	64 323
	19 549	64 323

Not 9 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	2 617 510	2 309 692
	2 617 510	2 309 692

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,05%	2024-04-11	800 000	40 000
Stadshypotek AB	1,19%	2024-10-30	1 593 160	25 000
Stadshypotek AB	4,40%	2026-12-01	1 845 327	35 000
			4 238 487	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 810 327

Nästa års amortering av långfristig skuld	35 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 393 160
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	2 428 160

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 738 487
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förskottbetalning hyra lokal	26 205	26 205
	26 205	26 205

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	26 926	20 253
Övriga kortfristiga skulder	4	0
	26 930	20 253

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	19 989	13 891
Förutbetalda årsavgifter och hyror	183 530	185 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 293	81 089
	227 812	280 207

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Tord Wennerblom

.....
Håkan Bodén

.....
Tom Nyman

.....
Mikael Winberg

.....
Thorild Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Annika Wennerblom

BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOM NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 10:12:03



TORD WENNERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 16:01:28



THORILD BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 13:44:27



HÅKAN BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:05:17



MIKAEL WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 18:56:08



ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 15:29:45



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:47:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 15:32:13



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:47:41



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.