



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Säven 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Säven 1 med säte i Vänersborg org.nr. 769610-7783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 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	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. . Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

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.
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
Gunilla Aludden	Suppleant	2014-04-07
Linnéa Blomström	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Nyman, Thorild Bengtsson, Erik Brändström, Linnea



Blomström och Gunilla Aludden.

Firmatecknare har varit: Håkan Bodén, Tord Wennerblom, Thorild Bengtsson, Erik Brändström, Tom Nyman.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Annika Wennerblom samt Magnus Emilsson från BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 20 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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:

- Fönstermålning innergårdsfasad mot Hamngatan, hus A.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK. (Ska utföras vart tredje år.)
- Byte av tvättmaskin 2.
- Åtgärdat läckage vid trösklar i lokal 103 (pizzerian) efter skyfall.
- Åtgärdat varmvattenberedare i lokal 105 (Fotvård).
- Installation av tidsstyrning av fläkten i soprummet.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 266 003 kr.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2022 med 2 %. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 1/1 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 824 737 kr.

Föreningen har sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende underhållsplanering
- Skaraborgs Städ avseende städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme

- Sappa avseende kabel-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator Hiss avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation
- PRESTO avseende underhåll av brandsläckare

Aktiviteter

Vår- och höststädning samt julglögg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Fönstermålning innergårdssfasad 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 gårdssfasad, 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
2023	Imkanalrensning
2023	Byte av styrutrustning för rökluckor, hus A.
2025	Besiktning och eventuellt ny takbeläggning, hus B och C.
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 466	1 495	1 524	1 551	1 576
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	362	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	543	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	629	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 068	2 123	2 046	2 035	2 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	461	-849	-572	-39	159
Soliditet, %	68	70	72	72	72

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	0	0	684 218	684 218
S:a bundet eget kapital, kr	15 722 700	0	684 218	16 406 918
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 758 339	-849 492	-684 218	-3 292 049
Årets resultat, kr	-849 492	849 492	460 555	460 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 607 831	0	-223 663	-2 831 494
S:a eget kapital, kr	13 114 869	0	460 555	13 575 424

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 882 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 781 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	-2 607 831
Årets resultat, kr	460 555
Reservation till underhållsfond, kr	-882 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 782
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 831 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 831 494

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 067 519	2 122 744
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 067 519	2 122 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 155 866	-2 356 989
Övriga externa kostnader	Not 4	-10 712	-190 747
Personalkostnader	Not 5	-25 704	-21 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-362 525	-361 764
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 554 807	-2 931 243
RÖRELSERESULTAT		512 712	-808 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		72	6 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 229	-47 341
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-52 157	-40 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		460 555	-849 492
ÅRETS RESULTAT		460 555	-849 492

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 439 264	16 801 789
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 439 264</u>	<u>16 801 789</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 439 264</u>	<u>16 801 789</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 012	28 589
Övriga fordringar	Not 8	18 312	8 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	64 323	55 253
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>102 647</u>	<u>92 474</u>
Kassa och bank	Not 10	2 309 692	1 748 781
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 309 692</u>	<u>1 748 781</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 412 339</u>	<u>1 841 255</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 851 603</u>	<u>18 643 044</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll		684 218	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 406 918</u>	<u>15 722 700</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 292 049	-1 758 339
Årets resultat		460 555	-849 492
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 831 494</u>	<u>-2 607 831</u>
Summa eget kapital		<u>13 575 425</u>	<u>13 114 869</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 588 160	3 984 737
Övriga långfristiga skulder	Not 12	26 205	26 205
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 614 365</u>	<u>4 010 942</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 236 577	935 000
Leverantörsskulder		122 322	318 725
Skatteskulder		2 003	3 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 704	1 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 207	258 134
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 661 813</u>	<u>1 517 232</u>
Summa skulder		<u>5 276 178</u>	<u>5 528 174</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 851 603</u>	<u>18 643 044</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	512 712	-808 499
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 525	361 764
Övriga poster	0	0
	<u>875 237</u>	<u>-446 735</u>
Erhållen ränta	72	6 348
Erlagd ränta	-52 229	-47 341
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>823 080</u>	<u>-487 728</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 173	113 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-156 996	228 937
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>655 911</u>	<u>-145 123</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-95 000	-118 400
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-95 000</u>	<u>-118 400</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>560 911</u>	<u>-263 523</u>
Likvida medel vid årets början	1 748 781	2 012 304
Likvida medel vid årets slut	<u>2 309 692</u>	<u>1 748 781</u>
	<u>560 911</u>	<u>-263 523</u>

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 348 080	1 321 644
Hysesintäkt bostäder	43 656	43 008
Hysesintäkt lokaler	657 583	716 058
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 216	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	4 154
Övriga fakturerade kostnader	3 300	3 300
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 684	34 580
	2 067 519	2 122 744
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 222	-104 105
El	-51 323	-54 386
Uppvärmning	-368 325	-374 240
Vatten	-91 938	-77 985
Renhållning	-23 613	-23 237
TV, bredband, iptelefoni	-34 221	-33 120
Obligatoriska besiktningar	-22 097	0
Serviceavtal	-22 585	-33 753
Förvaltningskostnader	-116 916	-120 134
Försäkringar	-46 016	-43 826
Fastighetsskatt	-72 986	-71 116
Periodiskt underhåll	-197 782	-1 364 764
Övriga driftskostnader	-39 843	-56 324
	-1 155 866	-2 356 989
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-197 782	-1 364 764
	-197 782	-1 364 764
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 759	-12 628
Övriga förvaltningskostnader	-73 390	-63 807
Konsulter	-3 213	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 234
Stämman och styrelse	-1 228	0
Kundförluster m m	80 878	-112 078
	-10 712	-190 747
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-22 100	-17 900
Övriga personalkostnader	-902	-1 489
Sociala avgifter	-2 702	-1 792
Utbildning	0	-563
	-25 704	-21 743
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-362 525	-361 764
	-362 525	-361 764

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 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	-5 783 065	-5 421 301
Årets avskrivningar byggnader	-362 525	-361 764
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 145 590	-5 783 065

Utgående redovisat värde

16 439 264 16 801 789

Redovisade värden byggnader	12 205 008	12 567 533
Redovisade värden mark	4 234 256	4 234 256

Fastighetsbeteckning:

Vänersborg Säven 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1960	19 800 000	7 400 000	27 200 000	16 600 000
Lokaler		2 831 000	822 000	3 653 000	2 696 000
		22 631 000	8 222 000	30 853 000	19 296 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	14 051 000	14 051 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 051 000	14 051 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 661	8 632
Övriga fordringar	13 651	0
	18 312	8 632

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 323	55 253
	64 323	55 253

Not 10 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	2 309 692	1 748 781
	2 309 692	1 748 781

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,19%	2024-10-30	1 613 160	25 000
Stadshypotek AB	3,15%	2023-01-09	840 000	40 000
Stadshypotek AB	0,76%	2023-12-01	2 371 577	35 000
			4 824 737	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 588 160

Nästa års amortering av långfristig skuld	25 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 211 577

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		3 236 577
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		4 324 737
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 12 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Förskottsbetalning hyra	26 205	0
	26 205	0
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	20 704	1 848
	20 704	1 848
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	13 891	9 901
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 227	169 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 089	78 935
	280 207	258 134

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Tom Nyman

.....
Tord Wennerblom

.....
Håkan Bodén

.....
Erik Brändström

.....
Thorild Bengtsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Annika Wennerblom

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 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 god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2022 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOM NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 20:04:18



TORD WENNERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 16:07:45



THORILD BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 18:27:14



HÅKAN BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 09:44:46



ERIK BRÄNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 10:26:59



ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 17:14:01



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:49:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA WENNERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 11:56:23



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:50:09



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.