



Foto: EngFoto

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Säven 1 i Vänersborg

Org nr 769610-7783

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Säven 1

Org nr 769610-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 15:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer ske enligt 3 års fastställd intervall, samt uppskov p.g.a Covid, år 2022.

Imkanalrensning skall utföras år 2022 (uppskov p g a Covid).

Energideklarationen utfördes senast år 2018 med godkänt resultat. Energideklaration är beställd år 2028.


Radonmätning utförd 2020 med godkänt resultat.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen tillträdde fastigheten Säven 1 i Vänersborg den 2 januari 2006. Adresserna till föreningens byggnader är Hamngatan 17, Kungsgatan 1, Residensgatan 16 och Vattugränd 2.

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus. Vid årets utgång var 23 av totalt 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt samt 10 affärslokaler.

Den totala ytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 3 290 m², varav 2 528 m² utgör lägenhetsyta och fördelar sig enligt följande: 

R o k	Antal
1	1 st
2	6 st
3	9 st
4	4 st
5	2 st
6	1 st
7	1 st
Totalt	24 st

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Hudvård	35	2022-12-31
Café	85	2022-12-31
Restaurang	97	2022-09-30
Frisör	109	2023-07-31
Fotvård*	41	2022-09-30
Butik	150	2023-06-01
Tandläkare*	81,5	2022-12-31
Butik	80	Vakant
Butik	31	2022-09-30
Café	50	2022-12-31

**ej momsregistrerad lokal*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 634 m² vilket motsvarar 19,3% av fastighetens totalyta.

Hyresgästen i butikslokalen på 80 kvm har inletts i konkurs och konkursen kommer avslutas under 2022. Obetalda hyror har bokförts som befarad kundförlust då man inte fått besked från konkursförvaltaren om eventuell utdelning.

Hyresgästen i butikslokalen på 150 kvm har 7 månaders obetalda hyror. Inkasso pågår. Obetalda hyror har bokförts som befarad kundförlust.



Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning fasader och fönster Hus A (gatufasader).
- Inköp av ny tvättmaskin samt övertagen torktumlare från lokalhyresgäst.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 468 869 kr.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades år 2021.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fönstermålning gårdsfasad mot Hamngatan, Hus A.

Ny takbeläggning Hus B och C

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2021 med 2 %. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 1/1 2022.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 919 737 kr.

Föreningen har dessutom sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har 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
- Uddevalla Brandservice avseende underhåll av brandsläckare

Aktiviteter

Vår- och höststädning samt adventsträff.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år 32). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 1 st överlåtelse skett. Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom poströstning 2021-05-31. 18 röstberättigande medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Leif Selin	Ordförande
Thorild Bengtsson	vice ordförande
Tord Wennerblom	Sekreterare
Erik Brändström	ledamot
Håkan Bodén	ledamot
Tom Nyman	suppleant
Gunilla Aludden	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Leif Selin, Tord Wennerblom och Håkan Bodén. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Annika Wennerblom vald av bostadsrättsföreningen, samt revisorerna Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Bäcklund sammankallande och Kent Eng.

Miljösamordnare/Studieorganisatör

Miljösamordnare/Studieorganisatör har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Erik Brändström.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2123	2045	2 035	2 008	2 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	-849	-571	-39	159	-222
Soliditet %	70	72	72	72	65
Bankskuld tkr	4919	5014	5 101	5 188	6 189
Låneskuld kr/kvm	1495	1524	1 551	1 813	2 163
Genomsnittlig skuldränta %	0,95	1,0	1,5	1,6	1,49
Taxeringsvärde	26410	26 410	26 410	18 601	18 601

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanse- rat resul- tat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	541 665	-1 728 406	-571 598
Förändring under året					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-571 598	571 598
Reservering till yttre fond			635 000	-635 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 176 665	1 176 665	
Årets resultat					-849 492
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	0	-1 758 339	-849 492

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan är det som finns disponibelt i underhållsfonden, eftersom avsättningen inte täcker hela underhållskostnaden. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	-2 300 004
Årets resultat	-849 492
Reservering till fond för yttre underhåll	- 635 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>1 176 665</u>
Till stämmans förfogande	-2 607 831

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 607 831
--------------------------------	-------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-849 492
----------------	----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-635 000
Disposition underhållsfond	<u>1 176 665</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	541 665

Resultat efter fondförändring	-307 827
--------------------------------------	-----------------

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 122 744	2 045 919
Summa rörelseintäkter		2 122 744	2 045 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 356 989	-2 056 799
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 747	-116 807
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-21 743	-23 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-361 764	-361 764
Summa rörelsekostnader		-2 931 243	-2 559 107
Rörelseresultat		-808 499	-513 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 348	1 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 341	-59 898
Summa finansiella poster		-40 993	-58 410
Resultat efter finansiella poster		-849 492	-571 598
Resultat före skatt		-849 492	-571 598
Årets resultat		-849 492	-571 598

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 16 801 789 17 163 553*Summa materiella anläggningstillgångar*16 801 789 17 163 553**Summa anläggningstillgångar****16 801 789 17 163 553**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

28 589 138 551

Övriga fordringar

Not 8 8 632 9 728

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 55 253 57 863*Summa kortfristiga fordringar*92 474 206 142

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 10 1 748 781 2 012 304*Summa kassa och bank*1 748 781 2 012 304**Summa omsättningstillgångar****1 841 255 2 218 446****Summa tillgångar****18 643 044 19 381 999**


Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll	0	541 665
Summa bundet eget kapital	15 722 700	16 264 365

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 758 339	-1 728 406
Årets resultat	-849 492	-571 598
Summa fritt eget kapital	-2 607 831	-2 300 004

Summa eget kapital

Not 11 **13 114 869** **13 964 361**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 984 737	4 039 519
Övriga långfristiga skulder	Not 13 26 205	49 605
Summa långfristiga skulder	4 010 942	4 089 124

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	935 000	975 218
Leverantörsskulder	318 725	90 633
Skatteskulder	3 526	3 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 848	31 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 258 134	228 094
Summa kortfristiga skulder	1 517 232	1 328 514

Summa skulder

5 528 174 **5 417 638**

Summa eget kapital och skulder

18 643 044 **19 381 999**

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-849 492	-571 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	361 764	361 764
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-487 728</u>	<u>-209 834</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	113 668	-77 210
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	228 937	-136 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-145 123</u>	<u>-423 779</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 långfristiga skulder	-118 400	0
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-118 400</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-263 523	-423 779
Likvida medel vid årets början	2 012 304	2 436 083
Likvida medel vid årets slut	1 748 781	2 012 304

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 521 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 321 644	1 295 712
	Hysesintäkt bostäder	43 008	43 008
	Hysesintäkt lokaler	716 058	720 591
	Hysesrabatter	0	-30 111
	Ovriga intäkter i verksamheten	4 154	6 432
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	-473
	Ovriga fakturerade kostnader	3 300	3 300
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	34 580	7 460
		<u>2 122 744</u>	<u>2 045 919</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 105	-277 569
	El	-54 386	-57 836
	Uppvärmning	-374 240	-353 160
	Vatten	-77 985	-85 295
	Renhållning	-23 237	-22 007
	TV, bredband, iptelefoni	-33 120	-33 224
	Serviceavtal	-33 753	-21 286
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-120 134	-111 472
	Försäkringar	-43 826	-43 140
	Fastighetsskatt	-71 116	-70 396
	Periodiskt underhåll	-1 364 764	-952 509
	Ovriga driftskostnader	-56 324	-28 905
		<u>-2 356 989</u>	<u>-2 056 799</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-1 364 764	-952 509
		<u>-1 364 764</u>	<u>-952 509</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 628	-12 250
	Förvaltningskostnader	-63 807	-64 346
	Konsulter	0	-35 365
	Förbrukningsinventarier	-2 234	-4 846
	Kundförluster m m	-112 078	0
		<u>-190 747</u>	<u>-116 807</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-17 900	-20 725
	Ovriga personalkostnader	-1 489	0
	Sociala avgifter	-1 792	-3 012
	Utbildning	-563	0
		<u>-21 743</u>	<u>-23 737</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-361 764	-361 764
	Summa avskrivningar	<u>-361 764</u>	<u>-361 764</u>

14

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
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		-5 421 301	-5 059 537		
Årets avskrivningar byggnader		-361 764	-361 764		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 783 065	-5 421 301		
Utgående bokfört värde					
		16 801 789	17 163 553		
Bokförda värden byggnader		12 567 533	12 929 297		
Bokförda värden mark		4 234 256	4 234 256		
Fastighetsbeteckning:					
Vänersborg Säven 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	16 600 000	6 200 000	22 800 000	22 800 000
Lokaler		2 696 000	914 000	3 610 000	3 610 000
		19 296 000	7 114 000	26 410 000	26 410 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Övriga fordringar			
Skattekonto		8 632	9 728
		8 632	9 728
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 253	57 863
		55 253	57 863

Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken		
	1 748 781	2 012 304
	1 748 781	2 012 304

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	541 665	-1 728 406	-571 598
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-571 598	571 598
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			635 000	-635 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 176 665	1 176 665	
Årets Resultat					-849 492
Belopp vid årets utgång	13 550 111	2 172 589	0	-1 758 339	-849 492

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2022-01-07	880 000	40 000
Stadshypotek AB		1,19%	2024-10-30	1 633 160	20 000
Stadshypotek AB		0,76%	2023-12-01	2 406 577	35 000
				4 919 737	95 000


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 984 737
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	380 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 444 737
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter


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

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


Not 13 Övriga långfristiga skulder		
Förskottsbetalning hyra	26 505	49 605
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 848	31 323
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>1 848</u>	<u>31 323</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 901	8 530
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 298	151 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 935	67 674
	<u>258 134</u>	<u>228 094</u>

Vänersborg 28/2 2022


Leif Selin



Thorild Bengtsson



Håkan Bodén




Tord Wennerblom

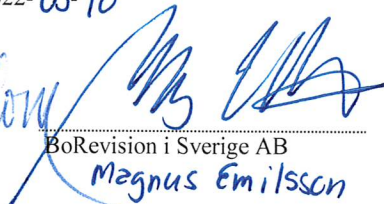


Erik Brändström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-10



Annika Wennerblom
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

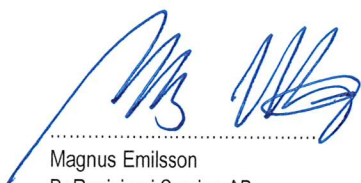
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 10 / 3 2022



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor