







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 258 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 5 429 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 135 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 042 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 258 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

1

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 5 429 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 135 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 042 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 med säte i Säfsen org.nr. 769621-1684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säfsen 2:253	2010-03-03	2010
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ludvika Säfsen GA:27	G:A	717923-8972	25 / 86.2	Vägmed väg avses här vägbana och övriga väganordningar såsom dike, Slänt, Trumma, Mötesplats, Vändplats, Vägmärke, Vägbom och vägbelysning.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrik Gustafsson	Ordförande	2021-06-29
Erik Tyrberg	Ledamot	2023-05-17
Maria Gustafsson	Ledamot	2021-06-29
Petter Alinder	Ledamot	2016-01-01
Martin Wredström	Ledamot	2021-06-29
Jan Jörholt	Suppleant	2021-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Tyrberg, Martin Wredström och Jan Jörholt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG, att utföra hela granskningen.

Valberedning har varit: Kristin Lahed och Jörgen Malmqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	14 laddboxar
2024	Ommålning av några stugor. Reparation av avloppsrör. Reparation av trappor. Reparation av fuktskadat badrum. 4 stugor har fått laddboxar.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Genomgång av avloppssystem. Montering av takstegar. Installera vattenmätare i alla stugor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	213	327	214	169
Skuldsättning, kr/kvm	5 429	5 574	5 718	5 790	5 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 429	5 574	5 718	5 790	5 934
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	135	124	104	76	64
Årsavgifter, kr/kvm	1 042	900	782	782	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	87	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	902	901	789	758
Nettoomsättning, tkr	1 445	1 249	1 237	1 093	1 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-56	130	-40	-109
Soliditet, %	73	72	72	71	71

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.

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållkostnader.
Föreningen har höjt avgifterna med 5 % från 2025-01-01 och styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	21 165 000	0	0	21 165 000
Underhållsfond, kr	91 229	0	-72 990	18 239
S:a bundet eget kapital, kr	**21 256 229**	**0**	**-72 990**	**21 183 239**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-422 664	-55 725	72 990	-405 399
Årets resultat, kr	-55 725	55 725	-129 569	-129 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-478 389**	**0**	**-56 579**	**-534 968**
S:a eget kapital, kr	**20 777 840**	**0**	**-129 569**	**20 648 271**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 760 kr samt ianspråktagande skett med 93 750 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	-478 389
Årets resultat, kr	-129 569
Reservation till underhållsfond, kr	-20 760
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	93 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-534 968**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-534 968**

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

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 444 508	1 249 482
Summa Rörelseintäkter		**1 444 508**	**1 249 482**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-819 889	-603 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 275	-25 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-353 843	-350 835
Summa Rörelsekostnader		**-1 216 008**	**-980 016**
Rörelseresultat		**228 500**	**269 466**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 981	12 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-372 050	-337 300
Summa Finansiella poster		**-358 069**	**-325 190**
Resultat efter finansiella poster		**-129 569**	**-55 725**
Resultat före skatt		**-129 569**	**-55 725**
Årets resultat		**-129 569**	**-55 725**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 572 575	27 660 169
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	221 354
Summa Materiella anläggningstillgångar		**27 572 575**	**27 881 523**
Summa Anläggningstillgångar		**27 572 575**	**27 881 523**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	531 568	513 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 848	51 501
Summa Kortfristiga fordringar		**586 416**	**564 481**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	323 996	324 956
Summa Kassa och bank		**323 996**	**324 956**
Summa Omsättningstillgångar		**910 412**	**889 437**
Summa Tillgångar		**28 482 987**	**28 770 960**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 165 000	21 165 000
Fond för yttre underhåll		18 239	91 229
Summa Bundet eget kapital		**21 183 239**	**21 256 229**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-405 399	-422 664
Årets resultat		-129 569	-55 725
Summa Ansamlad förlust		**-534 968**	**-478 389**
Summa Eget kapital		**20 648 271**	**20 777 840**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 525 000	7 725 000
Leverantörsskulder		27 264	0
Skatteskulder		103 204	103 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 562	164 320
Summa Kortfristiga skulder		**7 834 716**	**7 993 120**
Summa Skulder		**7 834 716**	**7 993 120**
Summa Eget kapital och skulder		**28 482 987**	**28 770 960**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	228 500	269 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	353 843	350 835
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**353 843**	**350 835**
Erhållen ränta	13 981	12 110
Erlagd ränta	-372 050	-337 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**224 274**	**295 110**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 063	-1 666
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 596	-56 087
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**37 533**	**-57 753**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**261 808**	**237 357**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-44 895	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-44 895**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**16 913**	**37 357**
Likvida medel vid årets början	**838 587**	**801 230**
Likvida medel vid årets slut	**855 500**	**838 587**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 443 984	1 246 860
Övriga primära intäkter	524	2 622
Summa Bruttoomsättning	**1 444 508**	**1 249 482**
Summa Nettoomsättning	**1 444 508**	**1 249 482**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-139 889	-109 624
	Reparationer	-59 351	0
	Planerat underhåll	-40 000	0
	Försäkringsskador	-27 588	0
	Vatten	-186 566	-171 516
	Sophämtning	-63 376	-58 048
	Fastighetsförsäkring	-49 427	-44 321
	Kabel-TV och bredband	-127 623	-127 781
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 599	-51 900
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 079	-40 684
	Övriga driftkostnader	-30 392	0
	Summa Driftskostnader	**-819 889**	**-603 874**

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-54	-3 150
	Extern revision	-13 750	-20 156
	Övriga förvaltningskostnader	-28 471	-2 002
	Summa Övriga externa kostnader	**-42 275**	**-25 308**

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-335 627	-335 627
	Avskrivning på markanläggning	-18 216	-15 208
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-353 843**	**-350 835**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 705	12 110
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	276	0
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**13 981**	**12 110**

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-372 050	-335 404
	Övriga räntekostnader	0	-1 896
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-372 050**	**-337 300**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 458 709	30 458 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	556 291	556 291
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	196 970	152 075
	Årets investeringar	0	0
	Årets omklassificering	312 500	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**31 524 470**	**31 167 075**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 598 052	-3 156 071
	Årets avskrivningar	-353 843	-350 835
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 951 895**	**-3 506 906**
	Utgående redovisat värde	**27 572 575**	**27 660 169**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 620 000	4 520 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 900 000	2 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**7 520 000**	**6 920 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**10 000 000**	**10 000 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	312 500	312 500
	Årets omklassificering	-312 500	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**312 500**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-91 146	-91 146
	Årets omklassificering	91 146	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**0**	**-91 146**
	Utgående redovisat värde	**0**	**221 354**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	531 504	513 631
	Övriga fordringar	64	33
	Summa Övriga fordringar	**531 568**	**513 664**

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	14 160	13 921
	Bankkonto 2	276 048	277 248
	Bankkonto 3	33 787	33 787
	Summa Kassa och bank	**323 996**	**324 956**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,95%	2025-03-03	7 525 000	200 000
			7 525 000	**200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 525 000
Kortfristig del	7 525 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	686	0
	Summa Övriga skulder	**686**	**0**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	111 319	115 647
	Upplupna räntekostnader	22 293	31 673
	Övriga upplupna kostnader	44 950	17 000
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**178 562**	**164 320**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557543210862 Signerat PG, PA, ET, MG, MW, AEL

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Transaktion 09222115557543532727 Signerat AEL

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543532727 Signerat AEL

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK GUSTAFSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:48:03

PETTER ALINDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 15:26:56

ERIK TYRBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:44:16

MARIA GUSTAFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:30:41

MARTIN WREDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:56:45

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:29:06

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:29:42

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.