







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 349 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 941 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 93 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 040 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 349 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

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

Ej tillgängligt

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 941 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 93 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 1 040 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 1 med säte i Säfsen org.nr. 769614-0974 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säfsen 2:423	2006-09-27	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 754
Totalt 50 objekt		**2 754**

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Birkstam	Ordförande	2021-05-24
Michael Härdstedt	Ledamot	2023-05-16
Vanessa Yvonne Bélec	Ledamot	2020-05-31
Kenneth Thor	Ledamot	2021-05-24
Pierre Turborn	Ledamot	2021-05-24
Lars Andersson	Suppleant	2025-05-10
Lotta Lidman Almqvist	Suppleant	2024-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Birkstam, Vanessa Bélec och Kenneth Thor.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Härdstedt, Eva Birkstam, Vanessa Yvonne Bélec, Kenneth Thor och Pierre Turborn.

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, utsedd revisor hos Azets revision och rådgivning AB.

Valberedning har varit: Bo Emilsson (sammankallande) och Tomas Bornemar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

I årsavgiften ingår vatten, TV och sophämtning. Bredband debiteras separat på månadsavin.

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 tidiare stämmobeslut.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Takstegar monterade på samtliga hus.
2022	Målning påbörjad 15 stugor av 30.
2022	Byte av kodlås på bastu och tvättstuga. Laddstolpar monterade vid bastun.
2022	Slyröjning och träd nedtagning.
2023	Byte till treglasfönster samt altandörrar i samtliga stugor.
2023	Byte av 7 vindskivor.
2023	Målning av 15 stugor.
2023	Installation av mätarbrunn för vatten.
2024	Målat klart alla stugor. Färdigställt alla fönster. Installerat nya digitala lås till samtliga stugor. Bytt ut en tvättmaskin och en torktumlare. Större slyröjning under hösten 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Grundlig rengöring av vissa tak och översyn inför framtida takbyten.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	208	147	126	120
Skuldsättning, kr/kvm	4 941	5 071	5 201	4 172	4 199
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 941	5 071	5 201	4 172	4 199
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	93	72	108	105	72
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	915	747	597	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	90	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	918	830	697	653
Nettoomsättning, tkr	2 878	2 528	2 285	1 893	1 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	-294	-534	-416	-569
Soliditet, %	63	62	61	67	67

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	25 090 000	0	0	25 090 000
Underhållsfond, kr	91 270	0	56 495	147 765
S:a bundet eget kapital, kr	**25 181 270**	**0**	**56 495**	**25 237 765**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 279 928	-293 901	-56 495	-1 630 324
Årets resultat, kr	-293 901	293 901	127 374	127 374
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 573 829**	**0**	**70 879**	**-1 502 950**
S:a eget kapital, kr	**23 607 441**	**0**	**127 374**	**23 734 815**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 308 kr samt ianspråktagande skett med 62 813 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	-1 573 829
Årets resultat, kr	127 374
Reservation till underhållsfond, kr	-119 308
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 502 950**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 502 950**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 878 439	2 527 831
Övriga rörelseintäkter		11 667	0
Summa Rörelseintäkter		**2 890 106**	**2 527 831**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 298 762	-1 276 041
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 903	5 489
Personalkostnader	Not 5	-103 776	-95 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-781 665	-773 694
Summa Rörelsekostnader		**-2 226 105**	**-2 139 523**
Rörelseresultat		**664 000**	**388 308**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 284	11 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-538 910	-694 129
Summa Finansiella poster		**-536 626**	**-682 209**
Resultat efter finansiella poster		**127 374**	**-293 901**
Resultat före skatt		**127 374**	**-293 901**
Årets resultat		**127 374**	**-293 901**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 657 104	37 416 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	65 625	88 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		**36 722 729**	**37 504 394**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 556	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**5 556**	**0**
Summa Anläggningstillgångar		**36 728 285**	**37 504 394**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	36	36
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	994 882	279 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 676	88 398
Summa Kortfristiga fordringar		**1 080 594**	**367 633**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	166 597	289 665
Summa Kassa och bank		**166 597**	**289 665**
Summa Omsättningstillgångar		**1 247 192**	**657 298**
Summa Tillgångar		**37 975 477**	**38 161 692**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 090 000	25 090 000
Fond för yttre underhåll		147 766	91 270
Summa Bundet eget kapital		**25 237 766**	**25 181 270**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 630 325	-1 279 928
Årets resultat		127 374	-293 901
Summa Ansamlad förlust		**-1 502 950**	**-1 573 829**
Summa Eget kapital		**23 734 815**	**23 607 441**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 310 366	0
Summa Långfristiga skulder		**7 310 366**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 297 584	13 965 853
Leverantörsskulder		1 697	0
Skatteskulder		271 680	257 645
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 736	10 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	324 599	320 334
Summa Kortfristiga skulder		**6 930 296**	**14 554 251**
Summa Skulder		**14 240 662**	**14 554 251**
Summa Eget kapital och skulder		**37 975 477**	**38 161 692**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	664 000	388 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	781 665	773 694
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**781 665**	**773 694**
Erhållen ränta	2 284	11 920
Erlagd ränta	-538 910	-694 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**909 039**	**479 793**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 973	-5 183
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 314	-262 112
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**47 287**	**-267 295**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**956 326**	**212 497**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-197 775
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-5 556	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 556**	**-197 775**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-357 903	-356 334
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-357 903**	**-356 334**
Årets kassaflöde	**592 867**	**-341 612**
Likvida medel vid årets början	**568 613**	**902 215**
Likvida medel vid årets slut	**1 161 480**	**568 613**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Fasadfönster	15 år
Inre underhåll	120 år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Restpost	50 år
Stammar	50 år
Stomme	120 år
Tekniska Installationer	10 år
Ventilation	25 år
Yttertak	40 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	53 891 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 648 976	2 303 676
	Årsavgifter bostäder bredband	216 000	216 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 410	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	7 630
	Övriga primära intäkter	7 053	525
	Summa Bruttoomsättning	**2 878 439**	**2 527 831**
	Summa Nettoomsättning	**2 878 439**	**2 527 831**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-309 718	-306 124
	Reparationer	-16 008	-7 296
	Planerat underhåll	-62 813	-119 578
	Försäkringsskador	-28 600	-28 875
	El	-22 778	-10 957
	Vatten	-233 790	-184 132
	Sophämtning	-103 586	-117 228
	Fastighetsförsäkring	-132 544	-116 481
	Kabel-TV och bredband	-253 085	-249 530
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 840	-135 840
	Summa Driftskostnader	**-1 298 762**	**-1 276 041**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-12 536	25 691
	Extern revision	-18 000	-16 500
	Föreningsverksamhet	-8 599	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 768	-3 702
	Summa Övriga externa kostnader	**-41 903**	**5 489**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-58 800	-59 800
	Löner och övriga ersättningar	-25 897	-13 197
	Sociala avgifter	-19 079	-20 473
	Övriga personalkostnader	0	-1 807
	Summa Personalkostnader	**-103 776**	**-95 277**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-757 365	-749 394
	Avskrivning på markanläggning	-1 800	-1 800
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 500	-22 500
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-781 665**	**-773 694**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 842	5 821
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	442	6 099
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 284**	**11 920**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-527 371	-693 255
	Övriga räntekostnader	-11 539	-874
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-538 910**	**-694 129**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 793 540	41 595 765
	Ingående anskaffningsvärde mark	905 649	905 649
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 000	18 000
	Årets investeringar	0	197 775
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**42 717 189**	**42 717 189**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 300 920	-4 549 726
	Årets avskrivningar	-759 165	-751 194
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 060 085**	**-5 300 920**
	Utgående redovisat värde	**36 657 104**	**37 416 269**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 312 000	12 244 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	4 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**18 112 000**	**17 044 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	14 600 000	14 600 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**14 600 000**	**14 600 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	112 500	112 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**112 500**	**112 500**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-24 375	-1 875
	Årets avskrivningar	-22 500	-22 500
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-46 875**	**-24 375**
	Utgående redovisat värde	**65 625**	**88 125**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i Säfsen Ekonomisk Förening	5 556	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**5 556**	**0**

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	36	36
	Summa Kundfordringar	**36**	**36**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	994 882	278 948
	Övriga fordringar	0	251
	Summa Övriga fordringar	**994 882**	**279 199**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Företagskonto SEB	14 208	137 629
	Sparkonto SEB	152 389	152 036
	Summa Kassa och bank	**166 597**	**289 665**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,43%	2027-03-25	3 242 642	84 776
Swedbank	3,43%	2027-03-25	4 265 000	112 500
Swedbank	2,82%	2026-09-28	3 350 308	88 752
Swedbank	2,95%	2026-04-28	2 750 000	100 000
			13 607 950	**386 028**

Långfristig del	7 310 366
Nästa års amortering av långfristig skuld	197 276
Lån som ska konverteras inom ett år	6 100 308
Kortfristig del	6 297 584
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	386 028
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 544 112
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	17 084	6 295
Lagstadgade sociala avgifter	17 640	0
Övriga kortfristiga skulder	12	4 124
Summa Övriga skulder	**34 736**	**10 419**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	219 278	210 638
Upplupna räntekostnader	60 268	51 752
Övriga upplupna kostnader	45 053	57 944
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**324 599**	**320 334**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-09.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1, org.nr 769614-0974.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1 för ÅR 2025.

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 2025 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 Den auktoriserade 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Dokument-ID 092221155557572421410 Signerat AEL

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1 för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Ludvika den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557572421410 Signerat AEL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Birkstam
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:42:11

Michael Härdstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:21:09

Kenneth Thor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 13:11:50

Vanessa Yvonne Bélec
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:46:29

Pierre Turborn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:39:40

Adam Eriksson Levd
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:05:32

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Eriksson Levd
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:04:26

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.