







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
| **Sparande** 454 kr/kvm | **Investeringsbehov** 0 kr/kvm | **Skuldsättning** 5 660 kr/kvm |
| **Räntekänslighet** 8 % | **Energikostnad** 126 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. |
| **Tomträtt** Nej | **Årsavgift** 750 kr/kvm | Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen |

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4

# Bostadsrättskollen

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Sparande<br>454 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<br>Måttligt till högt 201 – 300<br>Lågt till måttligt 120 – 200<br>Mycket lågt < 120<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Investeringsbehov<br>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 |
|---|---|---|---|
| <br>Skuldsättning<br>5 660 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<br>Normal 4 000 – 10 000<br>Hög 10 001 – 15 000<br>Mycket hög > 15 000<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Räntekänslighet<br>8 % | 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<br>Normal 5 – 9<br>Hög 9 – 15<br>Väldigt hög > 15<br><br>Riktvärdet anges i %. |

## Styrelsens kommentar

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Energikostnad<br>126 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 |
|---|---|---|---|
| <br>Tomträtt<br>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 |
| --- | --- | --- | --- |
| <br>Årsavgift<br>750 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 4 med säte i Säfsen org.nr. 769620-5140 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-09-16.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ludvika kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Säfsbyn 2:161 | 2009-09-18 | 1985 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 20 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 113 |
| **Totalt 20 objekt** | | **1 113** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok/storstuga.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Jonas Nilsson | Ordförande | 2024-05-24 |
| Anette Becker | Ledamot | 2024-05-24 |
| Magnus Peterson | Ledamot | 2016-01-01 |
| Pia Prambrant | Ledamot | 2020-04-14 |
| Sinikka Holmqvist | Suppleant | 2024-05-24 |
| Göran Smedbäck | Suppleant | 2025-10-11 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Prambrant, Anette Becker, Sinikka Holmqvist och Göran Smedbäck.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Peterson och Jonas Nilsson.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2025-10-11 för att rösta in en ny suppleant, på stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

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

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026-2028 | besiktning av tak samt åtgärder vid eventuellt läckage. Målning av resterande stugor. Installation av vattenmätarbrunnar. |

# Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 454 | 367 | 74 | 180 | 173 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 660 | 5 790 | 5 919 | 6 016 | 6 146 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 660 | 5 790 | 5 919 | 6 016 | 6 146 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 8 | 11 | 14 | 15 |
| Energikostnad, kr/kvm | 126 | 134 | 125 | 104 | 76 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 750 | 750 | 559 | 430 | 406 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 67 | 65 | 61 | 54 | 54 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 113 | 1 147 | 923 | 800 | 751 |
| Nettoomsättning, tkr | 835 | 837 | 1 028 | 881 | 854 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 256 | 162 | -210 | -47 | -54 |
| Soliditet, % | 68 | 67 | 66 | 67 | 66 |

# 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 | 14 680 000 | 0 | 0 | 14 680 000 |
| Underhållsfond, kr | 16 620 | 0 | 16 620 | 33 240 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **14 696 620** | **0** | **16 620** | **14 713 240** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 177 268 | 161 822 | -16 620 | -1 032 066 |
| Årets resultat, kr | 161 822 | -161 822 | 255 661 | 255 661 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-1 015 446** | **0** | **239 041** | **-776 405** |
| **S:a eget kapital, kr** | **13 681 174** | **0** | **255 661** | **13 936 835** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 620 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Dokument-ID 09222115557572839454 Signerat JN, PP, MP, AB, AEL

# 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 | -1 015 446 |
| Årets resultat, kr | 255 661 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -16 620 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-776 405** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-776 405** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 834 775 | 837 069 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 404 063 | 439 364 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 238 838** | **1 276 433** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -489 419 | -497 702 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -28 448 | -34 788 |
| Personalkostnader | Not 6 | -5 950 | -4 632 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -250 040 | -247 140 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-773 857** | **-784 262** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **464 981** | **492 171** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 424 | 4 130 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -210 744 | -334 479 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-209 320** | **-330 349** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **255 661** | **161 822** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **255 661** | **161 822** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **255 661** | **161 822** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 19 914 346 | 19 932 386 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **19 914 346** | **19 932 386** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 5 556 | 0 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **5 556** | **0** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **19 919 902** | **19 932 386** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 454 727 | 317 428 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 54 198 | 54 122 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **508 925** | **371 550** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 0 | 11 283 |
| *Summa Kassa och bank* | | **0** | **11 283** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **508 925** | **382 832** |
| **Summa Tillgångar** | | **20 428 827** | **20 315 218** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 680 000 | 14 680 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 33 240 | 16 620 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **14 713 240** | **14 696 620** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -1 032 066 | -1 177 268 |
| Årets resultat | | 255 661 | 161 822 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-776 405** | **-1 015 446** |
| **Summa Eget kapital** | | **13 936 835** | **13 681 174** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **0** | **0** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 6 300 000 | 6 444 000 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 20 343 |
| Skatteskulder | | 81 887 | 79 950 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 1 661 | 1 661 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 108 444 | 88 090 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **6 491 992** | **6 634 044** |
| **Summa Skulder** | | **6 491 992** | **6 634 044** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **20 428 827** | **20 315 218** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 464 981 | 492 171 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 250 040 | 247 140 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **250 040** | **247 140** |
| Erhållen ränta | 1 424 | 4 130 |
| Erlagd ränta | -210 744 | -334 479 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **505 701** | **408 963** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -5 527 | -40 305 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 1 948 | -172 296 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-3 579** | **-212 601** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **502 122** | **196 362** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -232 000 | 0 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-232 000** | **0** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -144 000 | -144 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-144 000** | **-144 000** |
| **Årets kassaflöde** | **126 122** | **52 362** |
| **Likvida medel vid årets början** | **292 604** | **240 243** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **418 727** | **292 604** |

## 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: | 120 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.

**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<br>2025-12-31** | **2024-01-01<br>2024-12-31** |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 834 204 | 834 204 |
| | Övriga primära intäkter | 571 | 2 865 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **834 775** | **837 069** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **834 775** | **837 069** |

| **Not 3** | **Övriga rörelseintäkter** | **2025-01-01<br>2025-12-31** | **2024-01-01<br>2024-12-31** |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag | 4 063 | 0 |
| | Garanti intäkt Särsen Resort | 400 000 | 439 364 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **404 063** | **439 364** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -107 006 | -109 346 |
| | Reparationer | 0 | -2 296 |
| | Vatten | -140 539 | -149 253 |
| | Sophämtning | -52 293 | -53 815 |
| | Fastighetsförsäkring | -44 338 | -39 381 |
| | Kabel-TV och bredband | -102 138 | -102 060 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -41 550 | -41 550 |
| | Övriga driftkostnader | -1 555 | 0 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-489 419** | **-497 702** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -2 829 | -1 260 |
| | Administrationskostnader | -106 | -6 711 |
| | Extern revision | -15 450 | -13 750 |
| | Föreningsverksamhet | -8 663 | -8 966 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 400 | -4 100 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-28 448** | **-34 788** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Löner och övriga ersättningar | -4 500 | -4 632 |
| | Övriga personalkostnader | -1 450 | 0 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-5 950** | **-4 632** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -247 140 | -247 140 |
| | Avskrivning på markanläggning | -2 900 | 0 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-250 040** | **-247 140** |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 335 | 4 065 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 89 | 65 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **1 424** | **4 130** |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -210 744 | -331 114 |
| | Övriga räntekostnader | 0 | -3 365 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-210 744** | **-334 479** |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 22 480 484 | 22 480 484 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 349 516 | 349 516 |
| | Årets investeringar | 232 000 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **23 062 000** | **22 830 000** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -2 897 614 | -2 650 474 |
| | Årets avskrivningar | -250 040 | -247 140 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-3 147 654** | **-2 897 614** |
| | *Utgående redovisat värde* | **19 914 346** | **19 932 386** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 3 220 000 | 3 220 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 320 000 | 2 320 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **5 540 000** | **5 540 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **8 000 000** | **8 000 000** |

| 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 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 418 727 | 281 322 |
| | Övriga fordringar | 36 000 | 36 106 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **454 727** | **317 428** |

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Bankkonto 1 | 0 | 3 836 |
| | Bankkonto 2 | 0 | 7 447 |
| | *Summa Kassa och bank* | **0** | **11 283** |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 3,11% | 2026-09-30 | 6 300 000 | 144 000 |
| | | | **6 300 000** | **144 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 6 300 000 |
| Kortfristig del | 6 300 000 |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 1 661 | 1 661 |
| | *Summa Övriga skulder* | **1 661** | **1 661** |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 72 890 | 70 090 |
| | Övriga upplupna kostnader | 35 554 | 18 000 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **108 444** | **88 090** |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-17.

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 4, org.nr 769620-5140.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 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 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

2025-12-31



Dokument-ID 092221155557573878104 Signerat AEL

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.

Borlänge den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor



Dokument-ID 092221155557573878104 Signerat AEL

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Jonas Nilsson**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:58:21*

**Pia Prambrant**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:56:38*

**Magnus Peterson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:35:07*

**Anette Becker**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:25:40*

**Adam Eriksson Levd**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:13:02*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Säfsbyn 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Adam Eriksson Levd**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:14:11*

# 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.