

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Sävedal
Org nr: 716439-5357



Innehållsförteckning

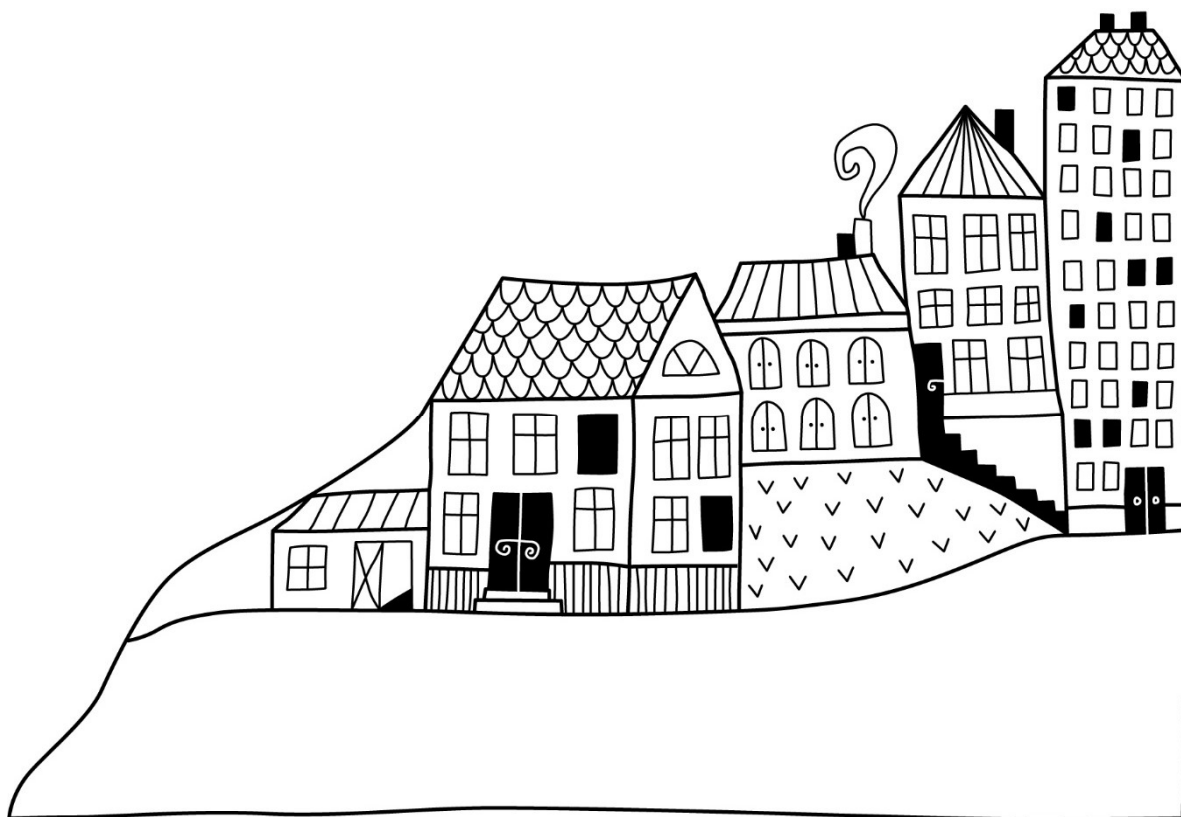
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sävedal får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-06. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2006-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största delen beror på att driftskostnaderna och underhållskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Även räntorna har ökat vilket påverkar årets resultat.

Under året har föreningen sålt sitt fondinnehav i Nordea, anskaffningsvärde om 835 352 kr och försäljningsvärde om 962 152 kr. Detta leder till en vinst om 126 800 kr. Efter vinstskatt om 20,6 % blir detta 100 680 kr kvar som vinst i föreningen. Vinst på kapitalplaceringar i bostadsrättsföreningar beskattas då detta inte tillhör föreningens ordinarie verksamhet

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 886% till 654%.

I resultatet ingår avskrivningar med 213 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstlagen. Kallas även äkta bostadsförening.

Föreningen äger fastigheten Sävedal 7 i Malmö kommun. På fastigheten finns 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastighetens adress är Roslinsväg 6 & 8 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam ömsesidig sakförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	5
3 rum och kök	12
4 rum och kök	4
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Förråd

Total tomtarea	1 869 m ²
Total bostadsarea	2 287 m ²
Total lokalarea	60 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 60m²

Årets taxeringsvärde	38 089 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 888 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Lars Hansson AB
Bredband/Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Bevakning & jour	Örestads Industribevakning
Vatten & hushållssopor	VA-syd
Återvinning	Stena Recycling AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 536 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen följer en årligt reviderad underhållsplan. Underhållsplanen visar underhållsbehov på kort och lång sikt. Avsättning görs för kommande underhållsbehov i balansräkningen.

Avsättning är för år 2022 gjort med 705 tkr (308 kr/kvm) jämfört med 661 tkr (282 kr/kvm) föregående år.

Föreningens bedömda behov är uppskattat till 705 tkr (308 kr/kvm) årligen för föreningens eviga underhållsbehov.

Årets använda medel för utfört underhåll uppgår till 535 982 kr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering balkonger	2005	Alla balkonger
Byte fönster & balkongdörrar	2005	
Omläggning tak	2007-2008	
Elstambyte	2008	Inkl data- och kabel-tv nät
Rökgångar	2008	Glidgjutning
Värmecentral	2009	Ny styr och reglerutrustning
Entré	2010	Ny plattsättning och kantsten
Byte radioatorventiler	2011-2012	
Renovering tvättstuga	2012	Tvättmaskin (1), Torkskåp (2)
Dränering	2013	Nytt dagvattensystem västra sidan
Installation postboxar	2014	Trappa 6 & 8
Renovering gatuentréer	2014	Trappa 6 & 8, ny sten och trappa
Renovering sockel	2014	
Källare	2015	Putsning & målning
Byte nedre avloppsstam + tappvattenrör källare	2015	
Relining	2015	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna	2015	
Tvättmaskin i tvättstuga	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Sambyte	2018	
Tak, säkerhetsdörr till soprum, målning 2 st källardörrar	2018	
Golvtytor trädäck	2019	
Gemensamma utrymmen och installationer	2020	
Huskropp utvändigt	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning och armaturer trapphus	321 834
Installationer, porttelefon och passersystem	200 000
Markytor, omläggning marksten	14 148



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Bengtsson	Ordförande	2024
Yvonne De Bruyn	Sekreterare	2023
Sten Selander	Ledamot	2023
Ellen Günther-Hansen	Ledamot	2023
Nicklas Hansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amelie Malmgren	Suppleant	2023
Emelie Wilander	Suppleant	2023
Inger Ruhngård	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Olofsson	Sammanställande	2023
Rama Bernin		2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 717	1 731	1 735	1 727	1 752
Resultat efter finansiella poster	-170	75	-112	254	-668
Årets resultat	-197	75	-112	254	-668
Resultat exkl. avskrivningar	16	*	*	*	*
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-689	*	*	*	*
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	300	282	264	265	247
Balansomslutning	39 091	41 010	41 017	41 192	38 947
Soliditet %	58	56	56	56	53
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	654	886	928	903	322
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	30	31	31	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	751	751	749	738	751
Driftkostnader, kr/m ²	626	*	*	*	*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	*	*	*	*
Ränta, kr/m ²	86	*	*	*	*
Underhållsfond, kr/m ²	522	*	*	*	*
Lån, kr/m ²	6 764	7 552	7 573	7 595	7 616
Skuldkvot %	9,18	*	*	*	*

*Nyckeltal för tidigare år saknas

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 377 490	2 029 738	1 056 111	-3 561 056	75 343
Disposition enl. årsstämmobeslut				75 343	-75 343
Reservering underhållsfond			705 000	-705 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-535 982	535 982	
Årets resultat					-196 535
Vid årets slut	23 377 490	2 029 738	1 225 129	-3 654 731	-196 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 485 714
Årets resultat	-196 535
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-705 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	535 982
Summa	-3 851 267

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 851 267**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 716 672	1 731 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 161	10 407
Summa rörelseintäkter		1 728 833	1 741 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 469 276	-1 181 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 310	-105 698
Personalkostnader	Not 6	-61 898	-48 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 960	-212 960
Summa rörelsekostnader		-1 849 444	-1 549 472
Rörelseresultat		-120 611	192 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	152 786	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-202 589	-116 974
Summa finansiella poster		-49 803	-116 964
Resultat efter finansiella poster		-170 414	75 343
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-26 121	0
Årets resultat		-196 535	75 343



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 089 418	36 302 378
Summa materiella anläggningstillgångar		36 089 418	36 302 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	0	835 351
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	835 351
Summa anläggningstillgångar		36 089 418	37 137 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 460	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	72 716	55 256
Summa kortfristiga fordringar		117 176	55 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 884 204	3 906 678
Summa kassa och bank		2 884 204	3 906 678
Summa omsättningstillgångar		3 001 380	3 962 041
Summa tillgångar		39 090 798	41 099 770



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 407 228	25 407 228	
Fond för yttre underhåll	1 225 129	1 056 111	
Summa bundet eget kapital	26 632 357	26 463 339	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 654 732	-3 561 056	
Årets resultat	-196 535	75 343	
Summa fritt eget kapital	-3 851 267	-3 485 714	
Summa eget kapital	22 781 091	22 977 626	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 150 000	5 375 000
Summa långfristiga skulder		6 150 000	5 375 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 725 000	12 350 000
Leverantörsskulder		69 871	91 291
Skatteskulder		117 231	88 400
Övriga skulder	Not 16	28 084	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	219 521	217 453
Summa kortfristiga skulder		10 159 707	12 747 144
Summa eget kapital och skulder		39 090 798	41 099 770



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-170 414	75 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	212 960	212 960
Skatt som belastar årets resultat	-26 121	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 425	288 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-61 813	-3 108
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	37 563	57 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 825	342 884
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	835 351	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	835 351	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 850 000	-50 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 850 000	-50 000
Årets kassaflöde	-1 022 474	292 885
Likvidamedel vid årets början	3 906 677	3 613 793
Likvidamedel vid årets slut	2 884 204	3 906 677

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 716 672	1 716 672
Hyror, lokaler	14 400	17 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 400	-2 400
Summa nettoomsättning	1 716 672	1 731 372

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar*	11 318	7 263
Fakturerade kostnader	0	2 543
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	840	600
Summa övriga rörelseintäkter	12 161	10 407

*avser pant-och överlåtelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-535 982	-281 250
Reparationer	-74 400	-73 883
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 460	-44 650
Försäkringspremier	-31 508	-30 317
Kabel- och digital-TV	-67 054	-72 509
Obligatoriska besiktningar	0	-20 438
Bevakningskostnader	-4 753	-4 577
Förbrukningsinventarier	-20 617	-6 284
Vatten	-94 226	-78 631
Fastighetsel	-60 786	-43 737
Uppvärmning	-376 598	-378 108
Sophantering och återvinning	-36 460	-37 232
Förvaltningsarvode drift*	-120 431	-110 218
Summa driftskostnader	-1 469 276	-1 181 834

*avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 225	-63 554
Lokalkostnader	-600	-550
IT-kostnader	-4 229	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 998	-3 684
Kreditupplysningar	-2 382	-3 163
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 102	-12 308
Representation	-4 133	-220
Kontorsmateriel	-296	0
Telefon och porto	-1 645	-5 025
Konsultarvoden	0	-9 113
Bankkostnader	-2 700	-2 150
Övriga externa kostnader	0	-5 931
Summa övriga externa kostnader	-105 310	-105 698

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-40 870
Sociala kostnader	-13 598	-8 111
Summa personalkostnader	-61 898	-48 981

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-192 806	-192 806
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 154	-20 154
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-212 960	-212 960

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 787	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	186	10
Övriga ränteintäkter	12	0
Övriga finansiella intäkter	126 801	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	152 786	10



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-200 559	-115 822
Övriga räntekostnader	-2 030	-1 152
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 589	-116 974

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Statlig inkomstskatt 20,6% vid försäljning av fondandelar	-26 121	0
Summa skatt på årets resultat	-26 121	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 558 305	22 558 305
Mark	14 278 600	14 278 600
Tillkommande utgifter	1 961 628	1 961 628
	38 798 533	38 798 533
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 798 533	38 798 533

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 308 279	-2 115 473
Tillkommande utgifter	-187 876	-167 722
	-2 496 155	-2 283 195

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-192 806	-192 806
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 154	-20 154
	-212 960	-212 960

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 709 115	-2 496 155
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	20 057 220	20 250 026
Mark	14 278 600	14 278 600
Tillkommande utgifter	1 753 598	1 773 752

Taxeringsvärden

Bostäder	38 000 000	41 800 000
Lokaler	89 000	88 000

Totalt taxeringsvärde

	38 089 000	41 888 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 689 000</i>	<i>21 488 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument	0	835 351
Summa andra långfristiga fordringar	0	835 351

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 235	31 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 556	16 556
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 925	7 192
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 716	55 256

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	2 884 204	3 906 678
Summa kassa och bank	2 884 204	3 906 678

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 875 000	17 725 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 675 000	- 12 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 150 000	5 375 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,79%	2024-05-28	6 150 000,00	0,00	0,00	6 150 000,00
SEB	0,24%	2023-04-28	5 425 000,00	0,00	50 000,00	5 375 000,00
SEB	2,91%	2023-06-16	6 150 000,00	0,00	1 800 000,00	4 350 000,00
Summa			17 725 000,00	0,00	1 850 000,00	15 875 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 775 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Under nästa räkenskapsår villkorsändras 9 675 000 kr och amorteras 50 000 kr, varför totalt 9 725 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 150 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 15 625 000 kr.



Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	28 084	0
Summa övriga skulder	28 084	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 032	3 331
Upplupna elkostnader	7 373	5 128
Upplupna värmekostnader	54 058	63 004
Upplupna kostnader för renhållning	1 330	1 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 728	144 850
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 521	217 453

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Bengtsson

Yvonne De Bruyn

Sten Selander

Ellen Günther-Hansen

Nicklas Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sävedal

Org.nr 716439-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sävedal för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 Sävedal för räkenskapsåret 2022 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.

Ystad , signerat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Sävedal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sävedal i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

