

Brf Saaris

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Saaris

746000-2301

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Saaris, 746000-2301, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-05-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Nazanin Marshall Pir Ghaibi
Matilda Råbrant
Ingrid Reiter
Olle Helin

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Oscar Anssi Pihlajärvi
Pamela Hay

Suppleant
Suppleant

2024
2024

Ordinarie revisorer

Faktor AB

Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Saaris 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Saarisvägen 1 A-C.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6 st	29 st	1 st

Total tomtarea:	1 551 kvm
Total bostadsarea:	1 847 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 847 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-03-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Xpress Syd	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 719 kr och planerat underhåll för 661 396 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-06-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 517 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 280 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under 2023 har styrelsen fortsatt arbetet med att skapa en trivsamt miljö i vår förening. Allt för att se till att byggnaden är i gott skick och att vi alla trivs här. Några av de viktigaste förbättringarna under året har varit plantering av häck runt hela gården, inhägnad av gården med automatiska portar och strategiskt brandskyddsarbete.

Utöver detta har föreningen införskaffat teknisk förvaltning och en långsiktigt uppdaterad underhållsplan baserad på sakkunnigas rekommendationer i byggnaden.

Ett annat fokus under året har varit balkongbyggnationerna som vi i föreningen röstade ja till. Föreningen har kommit en bit på vägen i den processen som för tillfället är pausad på grund av det ekonomiska läget. Bland annat är preliminära ritningar och ansökningsdokument för bygglov framtagna. Det är möjligt att föreningen tar upp processen igen i framtiden, och då finns dessa handlingar tillgängliga.

Slutligen har föreningen påbörjat arbetet med att ansluta huset till fiber.

Styrelsen Brf Saaris Matilda, Nazanin, Olle, Pamela och Ingrid



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 st överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 384	1 765	1 753	1 746
Resultat efter finansiella poster	-753	-2 732	396	515
Förändring av underhållsfond	-	-1 008	281	263
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-591	-1 562	277	421
Sparande, kr / kvm	44	100	314	389
Soliditet (%)	-4	3	30	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	924	924	924	924
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	72	96	97	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	924	924	924	924
Driftskostnad, kr / kvm	569	445	419	357
Energikostnad, kr / kvm	308	289	277	233
Ränta, kr / kvm	111	41	25	29
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	280	168	165	161
Lån, kr / kvm	5 242	5 324	3 809	4 143
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	5 242	5 324	3 809	4 143
Räntekänslighet (%)	6	6	4	4
Snittränta (%)	2,11	0,78	0,67	0,70

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar. Under året hade även föreningen ett planerat underhåll av balkonger där förskottbetalning på 610 500 kr gjorts. Altan DK som skulle utfört arbetet har under året gått i konkurs. Möjligheten till återbetalning av utbetald likvid anses låg. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	263 320	-	2 842 640	-2 732 147
Disposition enligt föreningsstämma			-2 732 147	2 732 147
Avsättning till underhållsfond		517 000	-517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-517 000	517 000	
Årets resultat				-752 819
Vid årets slut	263 320	-	110 493	-752 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	110 493
Årets resultat före fondförändring	-752 819
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	517 000
Summa över/underskott	-642 326

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-642 326
----------------------------	----------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 728 563	1 721 956
Övriga rörelseintäkter	3	655 166	43 325
Summa rörelseintäkter		2 383 729	1 765 281
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 751 862	-3 732 866
Övriga kostnader	7	-192 220	-201 032
Personalkostnader	8	-226 012	-325 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-161 906	-161 907
Summa rörelsekostnader		-2 332 000	-4 421 513
Övriga rörelsekostnader		-610 500	-
Rörelseresultat		-558 771	-2 656 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 260	648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 308	-76 563
Summa finansiella poster		-194 048	-75 915
Resultat efter finansiella poster		-752 819	-2 732 147
Årets resultat		-752 819	-2 732 147

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	8 996 114	9 158 020
Summa materiella anläggningstillgångar		8 996 114	9 158 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 998 914	9 160 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 368	148
Övriga fordringar		30 236	37 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 436	70 990
Summa kortfristiga fordringar		116 040	108 890
Kassa och bank	12	638 934	1 761 136
Summa omsättningstillgångar		754 974	1 870 026
SUMMA TILLGÅNGAR		9 753 888	11 030 846

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		263 320	263 320
Summa bundet eget kapital		263 320	263 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 493	2 842 640
Årets resultat		-752 819	-2 732 147
Summa fritt eget kapital		-642 326	110 493
Summa eget kapital		-379 006	373 813
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 881 000	5 014 365
Summa långfristiga skulder		1 881 000	5 014 365
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 800 909	4 818 559
Leverantörsskulder		92 622	442 125
Skatteskulder		4 922	5 629
Övriga skulder		36 639	6 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	316 802	369 525
Summa kortfristiga skulder		8 251 894	5 642 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 753 888	11 030 846

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-558 770	-2 656 232
Avskrivningar	161 906	161 907
	-396 864	-2 494 325
Erhållen ränta	10 260	648
Erlagd ränta	-204 309	-76 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-590 913	-2 570 240
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 150	-53 084
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-373 124	480 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-971 187	-2 142 382
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 881 000	4 706 579
Amortering av låneskulder	-2 032 015	-1 908 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 015	2 797 991
Årets kassaflöde	-1 122 202	655 609
Likvida medel vid årets början	1 761 136	1 105 527
Likvida medel vid årets slut	638 934	1 761 136

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-80 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 706 724	1 701 357
Hyror p-platser/garage	21 839	20 599
Summa	1 728 563	1 721 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 147	8 402
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 509	11 856
Övriga intäkter	642 510	23 067
Summa	655 166	43 325

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 23 476 kr i form av elstöd och 600 000 kr i bidrag för handikappsanpassning.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 925	29 875
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 682	3 894
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 000
VA & sanitet, installationer	-	4 762
Värme, installationer	3 313	-
El, installationer	5 800	4 136
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 566	-
Hiss	4 433	39 299
Vattenskador	-	70 767
Summa	38 719	157 733

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	175 000	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	296 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	76 741	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 480	80 573
VA & sanitet, installationer	-	34 284
Värme, installationer	-	105 416
Tele/TV/porttelefon, installationer	159 975	666 614
Hiss	-	1 446 112
Övriga installationer	-	14 750
Huskropp, fasader	-	110 174
Markytor	226 200	-
Summa	661 396	2 754 048

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	57 204	54 684
Teknisk förvaltning	76 838	36 161
Besiktningskostnader	12 036	24 891
Serviceavtal	-	6 970
Förbrukningsmaterial	36 053	3 474
El	81 193	110 863
Uppvärmning	336 289	299 136
Vatten och avlopp	151 201	123 267
Avfallshantering	25 861	21 983
Försäkringar	21 163	18 340
Systematiskt brandskyddsarbete	105 994	5 263
Kabel-TV	32 112	29 004
Bredband	113 754	85 136
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	2 049	1 913
Summa	1 051 747	821 085

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	29 079
Kontorsmateriel och trycksaker	-	5 729
Tele och post	3 750	2 780
Förvaltningskostnader	90 867	89 884
Revision	14 313	5 012
Jurist- och advokatkostnader	24 465	52 583
Bankkostnader	1 702	4 924
Stämpelskatt	-	750
IT-tjänster	2 002	1 991
Övriga externa tjänster	45 875	7 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 370	-
Övriga externa kostnader	3 876	800
Summa	192 220	201 032

Not 8 Personalkostnader**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	111 450	187 312
Löner till anställda	72 000	72 000
Summa	183 450	259 312
Sociala avgifter	36 236	58 845
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	200
Pensionskostnader	200	-
Summa	219 886	318 357

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	142 931	142 932
Markanläggningar	18 975	18 975
Summa	161 906	161 907

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 498 273	11 498 273
-Mark	3 000 000	3 000 000
-Markanläggningar	462 625	462 625
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 960 898	14 960 898
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 639 109	-5 496 177
-Markanläggningar	-163 769	-144 794
	-5 802 878	-5 640 971
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-142 931	-142 932
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 975	-18 975
	-161 906	-161 907
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 964 784	-5 802 878
 Redovisat värde	 8 996 114	 9 158 020
 <i>Varav</i>		
Byggnader	5 716 233	5 859 164
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	279 881	298 856
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
Totalt taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	80 437	70 990
Summa	80 437	70 990

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	589 471	1 696 256
Transaktionskonto Sparbanken Syd	49 463	64 880
Summa	638 934	1 761 136

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 800 909	4 818 559
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 881 000	5 014 365
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 681 909	9 832 924

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 681 909	9 832 924
Summa	9 681 909	9 832 924

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,65 %	2024-08-28	5 126 345	-	111 980	5 014 365
SEB	4,77 %	2024-11-28	1 320 829	-	34 285	1 286 544
Sparbanken Syd	1,35 %	Löst	1 885 750	-	1 885 750	-
Handelsbanken	4,50 %	2025-06-01	-	1 881 000	-	1 881 000
SEB	4,74 %	2024-12-28	1 500 000	-	-	1 500 000
Summa			9 832 924	1 881 000	2 032 015	9 681 909

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	66 725	139 962
Upplupna räntekostnader	1 298	27 195
Förutbetalda intäkter	135 538	138 066
Upplupna revisionsarvoden	10 800	6 800
Upplupna driftskostnader	102 441	57 502
Summa	316 802	369 525

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 413 000	14 413 000
Summa ställda säkerheter	14 413 000	14 413 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nazanin Marshall Pir Ghaibi
Styrelseordförande

Matilda Råbrant

Ingrid Reiter

Olle Helin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Faktor AB.

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Saaris

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 12 2024 07:41AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6616A93602311
APR 12 2024 07:41AM

Deltagare

--



Apr 10 2024 05:02PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 09:53AM	Nazanin Marshall granskade dokumentet:
Apr 11 2024 09:53AM	 Nazanin Marshall Pir Ghaibi signerade dokumentet
Apr 11 2024 09:41AM	Matilda Råbrant granskade dokumentet:
Apr 11 2024 09:48AM	 KIMBERLY MATILDA RÅBRANT signerade dokumentet
Apr 10 2024 05:14PM	Ingrid Reiter granskade dokumentet:
Apr 11 2024 06:41PM	 INGRID REITER signerade dokumentet
Apr 12 2024 07:30AM	Olle Helin granskade dokumentet:
Apr 12 2024 07:31AM	 Olle Helin signerade dokumentet
Apr 12 2024 07:39AM	Håkan Ekstrand granskade dokumentet:
Apr 12 2024 07:41AM	 På Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet
Apr 12 2024 07:41AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saaris

Org.nr 746000-2301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saaris för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 Saaris för räkenskapsåret 2023 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

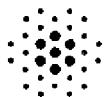
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



FAKTOR

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, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-12 05:41:03 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 2c58bc93-3faa-4f8d-a83a-b966cfd772f



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

