

Brf Saaris

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Saaris
746000-2301
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Matilda Råbrant	Ordförande	2023
Emil Xavier Yankoulofski	Ledamot	2023
Ingrid Reiter	Ledamot	2023
Nazanin Marshall Pir Ghaibi	Ledamot	2023
Olle Helin	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Dejan Ostojic	Suppleant	2023
Mark Chanakorn Andersen Anlakorn	Suppleant	2023
Oscar Anssi Pihlajärvi	Suppleant	2023

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

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

Tele 2	Kabel-TV
Tele 2	Bredband
LC Service & Renova	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Motum Hiss Skåne	Serviceavtal hissar

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 157 733 kr och planerat underhåll för 2 754 048 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 2015-07-08 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 310 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under 2022 har ett stort antal förbättringsåtgärder och renoveringar gjorts. 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 hissbyte, installation av ett nytt taggsystem, åtgärder för att göra byggnaden mer tillgänglig och ny LED-belysning.

Att göra byggnaden mer tillgänglig innebär att alla människor ska kunna bo och trivas här i Brf Saaris, oavsett om man har nedsatt rörelseförmåga, syn, hörsel eller andra utmaningar. Åtgärder som har gjorts är ramper till entréer och i källaren, automatiska dörrar och rullatorrum.

Ett stort fokus under året har givetvis varit att minska vår elförbrukning. Vi har sänkt värmen i gemensamma utrymmen samt minskat maxtemperaturen i lägenheterna från 29 till 23 grader. All belysning i och omkring huset har bytts ut till energisnål LED-belysning. I trapphus, källare och vind har även rörelsesensorer installerats och i t.ex. entréerna finns det alltid svag belysning.

En bättre belysning är också en del av ett större trygghetsarbete som är påbörjat. Där ingår även installation av säkrare cykelställ och nedmontering av de gamla sopnedkasterna som skymde sikten när man gick ut från A- och C-porten. Byggnadens brandskydd är i stort fokus och arbetet kommer fortsätta 2023 och framåt.

Föreningen har ansökt och fått ett bidrag från Boverket på 600 000 kronor för arbetet för ökad tillgänglighet i byggnaden. Bidraget täcker kostnaden för rullatorrum, ramper, automatiska dörrar, bokningssystem och informationstavlor, tvättmaskiner samt inredning av takterrassen. Det har haft en väldigt positiv inverkan på föreningens ekonomi.

Åtgärder som har gjorts 2022

- " Hissbyte
- " Tillgänglighetsarbete
- " Installation av LED-belysning
- " Systematiskt brandskyddsarbete
- " Nytt taggsystem
- " Spolning av rör

- " Tvätt av fasad
- " Inredning av takterrass
- " Nedmontering gamla sopnedkast
- " OVK
- " Parkeringslinjer
- " Reglering av VVC och fjärrvärme

Styrelsen Brf Saaris



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 st överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 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 2017 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 765	1 756	1 753	1 746
Resultat efter finansiella poster*	-2 732	396	515	-1 408
Förändring av underhållsfond	-1 008	281	263	-1 544
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 562	277	421	309
Sparande kr / kvm	100	314	389	326
Soliditet	3	30	26	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	924	924	924	924
Driftskostnad, kr / kvm	445	419	357	401
Energikostnad, kr / kvm	289	277	233	250
Ränta, kr / kvm	41	25	29	72
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	168	165	161	158
Lån, kr / kvm	5 324	3 809	4 143	4 477
Räntekänslighet (%)	6	4	4	5
Snittränta (%)	0,78	0,67	0,70	1,60

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

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.

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	263 320	1 007 857	1 438 911	395 871
Disposition enligt föreningsstämma			395 871	-395 871
Avsättning till underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 317 857	1 317 858	
Årets resultat				-2 732 147
Vid årets slut	263 320	-	2 842 640	-2 732 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 834 783
Årets resultat före fondförändring	-2 732 147
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 317 857
Summa över/underskott	110 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **110 493**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 721 956	1 734 224
Övriga rörelseintäkter	3	43 325	21 273
Summa rörelseintäkter		1 765 281	1 755 497
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 732 866	-886 416
Övriga externa kostnader	7	-201 032	-98 048
Personalkostnader	8	-325 708	-166 766
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-161 907	-161 906
Summa rörelsekostnader		-4 421 513	-1 313 136
Rörelseresultat		-2 656 232	442 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		648	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 563	-47 055
Summa finansiella poster		-75 915	-46 490
Resultat efter finansiella poster		-2 732 147	395 871
Årets resultat		-2 732 147	395 871

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	9 158 020	9 319 927
Summa materiella anläggningstillgångar		9 158 020	9 319 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 160 820	9 322 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		148	4 454
Övriga fordringar		37 752	6 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 990	44 429
Summa kortfristiga fordringar		108 890	55 806
Kassa och bank	12	1 761 136	1 105 527
Summa omsättningstillgångar		1 870 026	1 161 333
SUMMA TILLGÅNGAR		11 030 846	10 484 060

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		263 320	263 320
Underhållsfond		-	1 007 857
Summa bundet eget kapital		263 320	1 271 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 842 640	1 438 911
Årets resultat		-2 732 147	395 871
Summa fritt eget kapital		110 493	1 834 782
Summa eget kapital		373 813	3 105 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 014 365	5 103 949
Summa långfristiga skulder		5 014 365	5 103 949
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 818 559	1 930 984
Leverantörsskulder		442 125	88 333
Skatteskulder		5 629	4 795
Övriga skulder		6 830	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	369 525	247 628
Summa kortfristiga skulder		5 642 668	2 274 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 030 846	10 484 060

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 656 232	442 361
Avskrivningar	161 907	161 906
	-2 494 325	604 267
Erhållen ränta	648	565
Erlagd ränta	-76 563	-47 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 570 240	557 777
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-53 084	956
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	480 942	140 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 142 382	699 433
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 706 579	500 000
Amortering av låneskulder	-1 908 588	-1 117 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 797 991	-617 012
Årets kassaflöde	655 609	82 421
Likvida medel vid årets början	1 105 527	1 023 106
Likvida medel vid årets slut	1 761 136	1 105 527

(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	80 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 701 357	1 706 724
Hyror p-platser/garage	20 599	27 500
Summa	1 721 956	1 734 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	8 402	5 936
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 856	7 194
Övriga intäkter	23 067	8 143
Summa	43 325	21 273

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 875	1 675
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 894	12 932
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 000	-
VA & sanitet, installationer	4 762	8 537
El, installationer	4 136	1 879
Hiss	39 299	44 918
Huskropp	-	1 875
Markytor	-	11 208
Vattenskador	70 767	6 250
Summa	157 733	89 274

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	296 125	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	80 573	-
VA & sanitet, installationer	34 284	-
Värme, installationer	105 416	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	666 614	-
Hiss	1 446 112	-
Övriga installationer	14 750	-
Huskropp, fasader	110 174	23 025
Summa	2 754 048	23 025

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	54 684	52 524
Teknisk förvaltning	36 161	27 121
Besiktningkostnader	24 891	5 316
Serviceavtal	6 970	45 667
Förbrukningsmaterial	3 474	976
El	110 863	74 710
Uppvärmning	299 136	320 496
Vatten och avlopp	123 267	115 806
Avfallshantering	21 983	22 367
Försäkringar	18 340	16 075
Systematiskt brandskyddsarbete	5 263	-
Kabel-TV	29 004	28 284
Bredband	85 136	64 775
Abonnemang porttelefon/hisstefon	1 913	-
Summa	821 085	774 117

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 079	-
Kontorsmateriel och trycksaker	5 729	-
Tele och post	2 780	2 070
Förvaltningskostnader	89 884	83 946
Revision	5 012	8 726
Jurist- och advokatkostnader	52 583	-
Bankkostnader	4 924	1 378
Stämpelskatt	750	-
IT-tjänster	1 991	1 228
Övriga externa tjänster	7 500	-
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	201 032	98 048

Not 8 Personalkostnader

Kostnaden 2021 avser 2020, kostnade styrelsearvode för 2022 avser både räkenskapsåret 2021 och 2022.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	187 312	71 400
Löner till anställda	72 000	65 999
Summa	259 312	137 399
Sociala avgifter	66 196	29 167
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	325 708	166 766

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	142 932	142 931
Markanläggningar	18 975	18 975
Summa	161 907	161 906

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 498 273	11 498 273
-Mark	3 000 000	3 000 000
-Markanläggningar	462 625	462 625
Utgående anskaffningsvärden	14 960 898	14 960 898
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 496 177	-5 353 246
-Markanläggningar	-144 793	-125 818
	-5 640 970	-5 479 064
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-142 932	-142 931
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 975	-18 975
	-161 907	-161 906
Utgående avskrivningar	-5 802 877	-5 640 970
Redovisat värde	9 158 020	9 319 927
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 859 164	6 002 096
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	298 856	317 831
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	23 000 000
Totalt taxeringsvärde	24 400 000	23 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 800 000</i>	<i>13 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	70 990	44 429
Summa	70 990	44 429

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 696 256	1 105 527
Transaktionskonto Sparbanken Syd	64 880	-
Summa	1 761 136	1 105 527

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 818 559	1 930 984
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 014 365	5 103 949
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 832 924	7 034 933

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 832 924	7 034 933
Summa	9 832 924	7 034 933

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,93%	2024-08-28	5 193 533	-	67 188	5 126 345
SEB	0,53%	Löst	1 341 400	-	1 341 400	-
Sparbanken Syd	1,35%	2023-06-01	-	1 885 750	-	1 885 750
SEB	0,61%	Löst	500 000	-	500 000	-
SEB	3,96%	2023-12-28	-	1 500 000	-	1 500 000
SEB	3,93%	2023-11-28	-	1 320 829	-	1 320 829
Summa			7 034 933	4 706 579	1 908 588	9 832 924

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 962	21 553
Upplupna räntekostnader	27 195	243
Förutbetalda intäkter	138 066	150 224
Upplupna revisionsarvoden	6 800	8 288
Upplupna driftskostnader	57 502	67 320
Summa	369 525	247 628

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

	2022-12-31	2021-12-31
<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.

Matilda Råbrant
Styrelseordförande

Emil Xavier Yankoulofski

Ingrid Reiter

Nazanin Marshall Pir Ghaibi

Olle Helin

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

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2022 - Brf Saaris

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 28 2023 07:01AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64400E0320823
APR 28 2023 07:01AM

Deltagare



Apr 19 2023 05:57PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2023 07:57PM	Matilda Råbrant granskade dokumentet:
Apr 19 2023 08:04PM	 Matilda Råbrant signerade dokumentet
Apr 27 2023 11:31PM	Emil Xavier Yankoulofski granskade dokumentet:
Apr 27 2023 11:42PM	 EMIL XAVIER YANKOULOFSKI signerade dokumentet
Apr 20 2023 06:31AM	Ingrid Reiter granskade dokumentet:
Apr 25 2023 07:55AM	 INGRID REITER signerade dokumentet
Apr 20 2023 12:55AM	Nazanin Marshall granskade dokumentet:
Apr 23 2023 09:34AM	 NAZANIN MARSHALL PIR GHAIBI signerade dokumentet
Apr 20 2023 09:32AM	Olle Helin granskade dokumentet:
Apr 20 2023 09:36AM	 Olle Helin signerade dokumentet
Apr 28 2023 06:57AM	Håkan Ekstrand granskade dokumentet:
Apr 28 2023 07:01AM	 På Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet
Apr 28 2023 07:01AM	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 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.

Bostadsrättsföreningen Saaris, Org.nr 746000-2301

Document ID:

Hu0bjzx4883psTw6eeqK/mWGua3O7ormtp4
tw5lBgXY=

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsmed 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

Revisionsberättelse Brf Saaris.pdf

Name Date
Pål Håkan Andreas Ekstrand **2023-04-28**

Timestamp
2023-04-28T07:00:35.083+02:00

Document ID
Hu0bjzx4883psTw6eqqK/mWGua3O7ormtp4tw
5lBgXY=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 intäker 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 intäker

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 intäker 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. Stagarna 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

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

