Bostadsrättsföreningen Saaris

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Saaris

Org.nr: 746000-2301

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saaris, 746000-2301, med säte i Malmö , får härmed upprätta årsredovisning för
2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		**Vad t.o.m föreningsstämman**
Ordförande	Nazanin Marshall	2026
Ledamot	Emma Johansson	2026
Ledamot	Max Hilding	2026
Ledamot	Pamela Hay	2026
Ledamot	Olle Helin	Avgick 2025-12-08
Suppleant	Oscar Anssi Pihlajärvi	2026

Revisor	
Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision AB

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 samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	29	1

Total tomtarea:	1 551	kvm
Total bostadsarea:	1847	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1847	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-03-05.

Försäkring

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Från 2026-01-01 biträder istället Delagott styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Sydnext
Avfallshantering	Ragn-Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 487 kr (78 707 kr 2024) och planerat underhåll för 150 000 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i 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 538 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 291 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 40 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 146	2 089	2 384	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	274	-753	-2 732
Förändring av underhållsfond	388	528	0	-1 008
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-127	-93	-591	-1 562
Sparande, kr/kvm	223	236	44	100
Soliditet, (%)	-0	-1	-4	3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 128	1 109	924	924
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	98	72	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 109	1 109	924	924
Driftkostnad, kr/kvm	686	503	569	445
Energikostnad, kr/kvm	300	283	308	289
Ränta, kr/kvm	157	160	111	41
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	291	286	280	168
Skuldsättning, kr/kvm	5 115	5 179	5 242	5 324
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 115	5 179	5 242	5 324
Räntekänslighet, (%)	5	5	6	6
Snittränta, (%)	3.07	3.08	2.11	0.78

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 skuldsättning 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 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	263 320	528 000	- 1 170 326	273 500
Disposition enligt föreningsstämma			273 500	-273 500
Avsättning till underhållsfond		538 000	-538 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 000	150 000	
Årets resultat				99 522
Vid årets slut	**263 320**	**916 000**	**- 1 284 826**	**99 522**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 896 826
Årets resultat före fondändring	99 522
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 538 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	150 000
Summa över/underskott	**- 1 185 304**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 185 304
Totalt	**- 1 185 304**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 077 299	2 075 102
Övriga rörelseintäkter	*3*	68 836	13 767
Summa rörelseintäkter		**2 146 135**	**2 088 869**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-1 267 545	-1 007 221
Övriga kostnader	*5*	-178 025	-165 574
Personalkostnader	*6*	-158 886	-196 395
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-161 881	-161 881
Summa rörelsekostnader		**-1 766 337**	**-1 531 071**
RÖRELSERESULTAT		**379 798**	**557 798**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 593	10 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 869	-294 886
Summa finansiella poster		**-280 276**	**-284 298**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**99 522**	**273 500**
RESULTAT FÖRE SKATT		**99 522**	**273 500**
ÅRETS RESULTAT		**99 522**	**273 500**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	8 672 352	8 834 233
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 672 352**	**8 834 233**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 675 152**	**8 837 033**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50 792
Övriga fordringar		32 594	30 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	121 406	115 237
Summa kortfristiga fordringar		**154 000**	**196 777**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	915 842	899 275
Summa kassa och bank		**915 842**	**899 275**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 069 842**	**1 096 052**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 744 994**	**9 933 085**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 320	263 320
Underhållsfond		916 000	528 000
Summa bundet eget kapital		**1 179 320**	**791 320**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 284 826	-1 170 326
Årets resultat		99 522	273 500
Summa fritt eget kapital		**-1 185 304**	**-896 826**
SUMMA EGET KAPITAL		**-5 984**	**-105 506**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	9 447 885	9 564 897
Leverantörsskulder		172 036	120 499
Skatteskulder		6 932	3 548
Övriga skulder		11 558	70 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	112 567	279 444
Summa kortfristiga skulder		**9 750 978**	**10 038 591**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**9 750 978**	**10 038 591**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 744 994**	**9 933 085**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		379 798	557 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		161 881	161 881
Summa		**541 679**	**719 679**
Erhållen ränta		9 593	10 588
Erlagd ränta		-289 869	-294 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**261 403**	**435 381**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		42 777	-80 737
Förändring av rörelseskulder		-170 601	22 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**133 579**	**377 352**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		9 447 885	7 800 909
Amortering av låneskulder		-9 564 897	-7 917 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-117 012**	**-117 012**
Årets kassaflöde		**16 567**	**260 340**
Likvida medel vid årets början		**899 275**	**638 934**
Likvida medel vid årets slut		**915 842**	**899 275**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	10-80
Markanläggningar	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 048 052	2 048 052
Hyror p-platser/garage	29 247	27 050
Totalt årsavgifter och hyror	**2 077 299**	**2 075 102**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 410	8 027
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	0	200
Överlåtelseavgifter	13 082	2 866
Övriga intäkter	16 784	2 674
Kommunikation	34 560	0
Totalt övriga rörelseintäkter	**68 836**	**13 767**

I posten övriga intäkter ingår 2025 10 949 kr avseende vidarefakturerade kostnader till medlemmar.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	87 091	81 880
Uppvärmning	322 355	309 841
Vatten och avlopp	143 975	131 777
Avfallshantering	9 399	10 859
Teknisk förvaltning	215 040	104 301
Besiktningskostnader	30 007	3 065
Systematiskt brandskyddsarbete	12 863	29 756
Bredband	119 227	117 439
Kabel-TV	34 755	34 166
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 614	2 343
Försäkringar	41 141	40 704
Förbrukningsmaterial	4 528	3 704
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 064	58 680
	1 085 058	**928 514**
Reparationer		
Huskropp	0	1 875
Hiss	0	11 887
Markytor	0	8 050
Klottersanering	2 481	0
Vattenskador	0	24 435
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 428	1 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 107	8 790
VA & sanitet, installationer	18 471	9 563
Värme, installationer	0	2 225
El, installationer	0	5 246
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	5 636
	32 487	**78 707**
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	150 000	0
Totalt fastighetskostnader	**1 267 545**	**1 007 221**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 370	5 370
Förvaltningskostnader	105 502	97 411
Revision	29 050	15 591
Tele och post	5 510	3 655
Jurist- och advokatkostnader	9 527	35 807
Bankkostnader	1 886	1 876
IT-tjänster	2 606	2 407
Övriga externa tjänster	5 925	3 456
Övriga externa kostnader	12 649	0
Totalt övriga kostnader	**178 025**	**165 574**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	120 900	119 254
Löner till anställda	0	36 000
	120 900	**155 254**
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	37 986	41 141
Totalt personalkostnader	**158 886**	**196 395**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	142 906	142 906
Markanläggningar	18 975	18 975
	161 881	**161 881**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**161 881**	**161 881**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 413 000	14 413 000
Summa:	**14 413 000**	**14 413 000**

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
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		
Byggnader	- 5 924 946	- 5 782 040
Markanläggningar	- 201 719	- 182 744
Årets avskrivning på byggnader	- 142 906	- 142 906
Årets avskrivning på markanläggningar	- 18 975	- 18 975
Utgående avskrivningar	**-6 288 546**	**-6 126 665**
Utgående redovisat värde	**8 672 352**	**8 834 233**
Varav		
Byggnader	5 430 421	5 573 327
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	241 931	260 906
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	8 600 000
	27 600 000	**24 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 600 000	24 400 000
	27 600 000	**24 400 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	121 406	115 237
Summa	**121 406**	**115 237**

Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	866 379	849 812
Transaktionskonto Sparbanken Syd	49 463	49 463
Summa	**915 842**	**899 275**

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 447 885	9 564 897
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**9 447 885**	**9 564 897**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst	2,51 %	0	4 924 781
SEB	Löst	2,50 %	0	1 259 116
Handelsbanken	Löst	4,50 %	0	1 881 000
SEB	Löst	2,46 %	0	1 500 000
SEB	2026-10-28	2,43 %	4 835 197	0
SEB	2026-11-28	2,46 %	1 231 688	0
SEB	2026-12-28	2,35 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2026-03-02	2,76 %	1 881 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**9 447 885**	**9 564 897**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 447 885	-9 564 897
			0	**0**

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 444	0
Förutbetalda intäkter	0	164 087
Upplupna revisionsarvoden	21 800	13 500
Upplupna kostnader	85 323	101 857
Summa	**112 567**	**279 444**

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Nazanin Marshall
Ordförande

Emma Johansson
Ledamot

Max Hilding
Ledamot

Pamela Hay
Ledamot

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

Borevision AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 09:20

SENT BY OWNER:
Rasmus Bertilsson ▪ 29.04.2026 14:27

DOCUMENT ID:
S1QBY_1Abe

ENVELOPE ID:
BJQrF_JC-e-S1QBY_1Abe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Saaris.pdf
16 pages

SHA-512:
445d1b3c41c1acc4b6fc1cab704908d867bedc2076f421
f62beef5d0a17c63d9f377a7d38389fcbfae26f1b9dedbea
14b796ab1b29fea0b76f3384d1ab6e7d8f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAMELA HAY	Signed	29.04.2026 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/02)
	Authenticated	29.04.2026 14:42	Low	
EMMA TERESE JOHANSSON	Signed	29.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/04/28)
	Authenticated	29.04.2026 14:30	Low	
MAX SIMON TOBIAS HILDING	Signed	29.04.2026 15:07	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/12/30)
	Authenticated	29.04.2026 15:05	Low	
Nazanin Marshall Pir Ghaibi	Signed	29.04.2026 15:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/06/04)
	Authenticated	29.04.2026 15:38	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	30.04.2026 09:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	29.04.2026 16:14	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

BoRevision

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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Assently: 7fe388285bb3750077b6f90c225660c917379c994638bc7afbc1b8493d0a620949c0a43719fdbfcd7ea802dd7ac2f296f4cb1cd0ac264e961581cc0bc5bc0576

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

BoRevision

Assently: 7fe388285bb3750077b6f90c225660c917379c994638bc7afbc1b8493d0a620949c0a43719fdbfcd7ea802dd7ac2f296f4cb1cd0ac264e961581cc0bc5bc0576

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2026

Brf Saaris - RB 2025.pdf
(116153 byte)
SHA-512: 0d073910b49e3d46a9c4a5a763ec99fcfb832
4c9dcd87213d160e7ae57632525f49e5ddda85e7a728f9
a70c417ff3e417c44c5f4f876a38aee978b4aeacdeaf0

Underskrifter

2026-04-30 09:20:09 (CET)

Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse Brf Saaris

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
7fe388285bb3750077b6f90c225660c917379c994638bc7afbc1b8493d0a620949c0a43719fdbfcd7ea802dd7ac2f296f4cb1cd0ac264e961581cc0bc5bc0576

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

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

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

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

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

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

