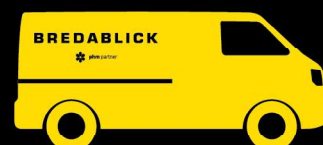


BRF SAARIS

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



BRF SAARIS

Org.nr: 746000-2301

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SAARIS, 746000-2301, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Nazanin Marshall
Ledamot	Olle Helin
Ledamot	Pamela Hay
Ledamot	Ema Dobraca
Suppleant	Ingrid Reiter
Suppleant	Oscar Anssi Pihlajärvi

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
Avgått under räkenskapsåret
Avgått under räkenskapsåret
2025

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Reiter.

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:	1 847	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 847	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.

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 707 kr (38 719 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (661 396 kr 2023). 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 528 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 286 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv från 2025-01-01.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 089	2 384	1 765	1 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	274	- 753	- 2 732	396
Förändring av underhållsfond	528	0	-1 008	281
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-93	-591	-1 562	277
Sparande, kr/kvm	236	44	100	314
Soliditet, (%)	-1	-4	3	30
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 109	924	924	924
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	72	96	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 109	924	924	924
Driftkostnad, kr/kvm	503	569	445	419
Energikostnad, kr/kvm	283	308	289	277
Ränta, kr/kvm	160	111	41	25
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	286	280	168	165
Skuldsättning, kr/kvm	5 179	5 242	5 324	3 809
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 179	5 242	5 324	3 809
Räntekänslighet, (%)	5	6	6	4
Snittränta, (%)	3.08	2.11	0.78	0.67

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	0	110 493	- 752 819
Disposition enligt föreningsstämma			-752 819	752 819
Avsättning till underhållsfond		528 000	-528 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				273 500
Vid årets slut	263 320	528 000	- 1 170 326	273 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 642 326
Årets resultat före fondändring	273 500
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 528 000
Summa över/underskott	- 896 826

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 896 826
Totalt	- 896 826

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 075 102

1 728 563

Övriga rörelseintäkter

3

13 767

655 166

Summa rörelseintäkter**2 088 869****2 383 729****RÖRELSEKOSTNADER**

Fastighetskostnader

4

-1 007 221

-1 751 862

Övriga kostnader

5

-165 574

-192 220

Personalkostnader

6

-196 395

-226 012

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-161 881

-161 906

Övriga rörelsekostnader

0

-610 500

Summa rörelsekostnader**-1 531 071****-2 942 500****RÖRELSERESULTAT****557 798****-558 771****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 588

10 260

Räntekostnader och liknande resultatposter

-294 886

-204 308

Summa finansiella poster**-284 298****-194 048****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****273 500****-752 819****RESULTAT FÖRE SKATT****273 500****-752 819****ÅRETS RESULTAT****273 500****-752 819**



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	8 834 233	8 996 114
Summa materiella anläggningstillgångar		8 834 233	8 996 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 837 033	8 998 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 792	5 368
Övriga fordringar		30 748	30 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 237	80 436
Summa kortfristiga fordringar		196 777	116 040
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	899 275	638 934
Summa kassa och bank		899 275	638 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 096 052	754 974
SUMMA TILLGÅNGAR		9 933 085	9 753 888



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 320	263 320
Underhållsfond		528 000	0
Summa bundet eget kapital		791 320	263 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 170 326	110 493
Årets resultat		273 500	-752 819
Summa fritt eget kapital		-896 826	-642 326
SUMMA EGET KAPITAL		-105 506	-379 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	1 881 000
Summa långfristiga skulder		0	1 881 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 881 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	9 564 897	7 800 909
Leverantörsskulder		120 499	92 622
Skatteskulder		3 548	4 922
Övriga skulder		70 203	36 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	279 444	316 802
Summa kortfristiga skulder		10 038 591	8 251 894
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 038 591	8 251 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 933 085	9 753 888



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	557 798	-558 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 881	161 906
Summa	719 679	-396 864
Erhållen ränta	10 588	10 260
Erlagd ränta	-294 886	-204 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 381	-590 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-80 737	-7 150
Förändring av rörelseskulder	22 708	-373 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 352	-971 186
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 800 909	1 881 000
Amortering av låneskulder	-7 917 921	-2 032 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 012	-151 015
Årets kassaflöde	260 340	-1 122 201
Likvida medel vid årets början	638 934	1 761 136
Likvida medel vid årets slut	899 275	638 934



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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 048 052	1 706 724
Hyror p-platser/garage	27 050	21 839
Totalt årsavgifter och hyror	2 075 102	1 728 563

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 027	7 509
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	200	0
Överlåtelseavgifter	2 866	5 147
Övriga intäkter	2 674	642 510
Totalt övriga rörelseintäkter	13 767	655 166



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	81 880	81 193
Uppvärmning	309 841	336 288
Vatten och avlopp	131 777	151 201
Avfallshantering	10 859	25 861
Teknisk förvaltning	104 301	76 838
Besiktningsskostnader	3 065	12 036
Systematiskt brandskyddsarbete	29 756	105 994
Bredband	117 439	113 754
Kabel-TV	34 166	32 112
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 343	2 049
Försäkringar	40 704	21 163
Förbrukningsmaterial	3 704	36 053
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 680	57 204
	928 514	1 051 746
Reparationer		
Huskropp	1 875	0
Hiss	11 887	4 433
Markytor	8 050	0
Vattenskador	24 435	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 000	3 925
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 790	19 682
VA & sanitet, installationer	9 563	0
Värme, installationer	2 225	3 313
El, installationer	5 246	5 800
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 636	1 566
	78 707	38 719
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	76 741
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	175 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	23 480
Markytor	0	226 200
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	159 975
	0	661 396
Totalt fastighetskostnader	1 007 221	1 751 862

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 370	5 370
Förvaltningskostnader	97 411	90 867
Revision	15 591	14 313
Tele och post	3 655	3 750
Jurist- och advokatkostnader	35 807	24 465
Bankkostnader	1 876	1 702
IT-tjänster	2 407	2 002
Övriga externa tjänster	3 456	45 875
Övriga externa kostnader	1	3 876
Totalt övriga kostnader	165 574	192 220



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Pensionskostnader	0	200
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	36 000	72 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	119 254	111 450
Sociala kostnader	41 141	42 362
	160 395	153 812
Totalt personalkostnader	196 395	226 012
Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret, anställningen har avslutats under räkenskapsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	142 906	142 931
Markanläggningar	18 975	18 975
	161 881	161 906
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	161 881	161 906
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 413 000	14 413 000
Summa:	14 413 000	14 413 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 5 782 040	- 5 639 109
Markanläggningar	- 182 744	- 163 769
Årets avskrivning på byggnader	- 142 906	- 142 931
Årets avskrivning på markanläggningar	- 18 975	- 18 975
Utgående avskrivningar	-6 126 665	-5 964 784
Utgående redovisat värde	8 834 233	8 996 114
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 573 327	5 716 233
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	260 906	279 881
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	24 400 000	24 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
	24 400 000	24 400 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	115 237	80 436
Summa	115 237	80 436
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	849 812	589 471
Transaktionskonto Sparbanken Syd	49 463	49 463
Summa	899 275	638 934
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 564 897	7 800 909
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	1 881 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 564 897	9 681 909

**Not 13. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-10-28	3,20 %	4 924 781	0
SEB	2025-11-28	3,15 %	1 259 116	0
Handelsbanken	2025-06-01	4,50 %	1 881 000	1 881 000
SEB	2025-12-28	3,15 %	1 500 000	0
SEB	Löst	0,65 %	0	5 014 365
SEB	Löst	4,77 %	0	1 286 544
SEB	Löst	4,74 %	0	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 564 897	9 681 909
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 564 897	-7 800 909
			0	1 881 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	66 725
Upplupna räntekostnader	0	1 298
Förutbetalda intäkter	164 087	135 538
Upplupna revisionsarvoden	13 500	10 800
Upplupna kostnader	101 857	102 441
Summa	279 444	316 802



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nazanin Marshall
Ordförande

Olle Helin
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

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 11:02

SENT BY OWNER:
Rasmus Bertilsson • 05.05.2025 14:53

DOCUMENT ID:
BJxlp4EULgg

ENVELOPE ID:
Bye64VLxex-BJxlp4EULgg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 BRF SAARIS.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nazanin Marshall Pir Ghaibi	 Signed	05.05.2025 17:00	eID	
	Authenticated	05.05.2025 16:58	Low	
Olle Helin	 Signed	06.05.2025 07:46	eID	
	Authenticated	06.05.2025 07:40	Low	
PAMELA HAY	 Signed	06.05.2025 10:13	eID	
	Authenticated	05.05.2025 20:43	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	06.05.2025 11:02	eID	
	Authenticated	06.05.2025 10:28	Low	

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saaris, org.nr. 746000-2301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saaris för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 Brf Saaris för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



Brf Saaris - RB.pdf

(119110 byte)

SHA-512: 2dfec6dccbdc7faa76c66117192649d7990cf
faff3aba2fe98075ae1acd69908cd965040a5bd6986058
072c06953d8e30b09c61d4ed449f086a21acdf6487981

Underskrifter

2025-05-06 11:01:20 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



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:

2a139d136244c56962aeeb042e6c47ed5ebcd868c6d11f052edf66491b55095ff4c96f86d0b0aa0d7208fbd731dd2d0224f7e15438f6da058cbd74413519f05e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

