

Brf Saffran

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Saffran
769608-1988
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Saffran, 769608-1988, 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 2002-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20 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>
Troels Grønvald	Ordförande	2023
Mark Wijeyratne	Ledamot	2023
Ebba Rydell	Ledamot	2023
Åsa Qvarsebo	Ledamot	2023
Mårten Thavenius	Ledamot	2023
Kerstin Tham	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Petr Janouch	Suppleant	2023
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Factor AB (Tidigare Yrev)	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 7 i Malmö kommun med därpå byggnad med 9 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Kockumsgatan 8.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	4 rok
1 st	4 st	4 st

Total tomtarea:	599 kvm
Total bostadsarea:	954 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-17.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
E.ON	Serviceavtal Värme
Rentokil	Serviceavtal skadedjur
KONE	Serviceavtal Hiss
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 660 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-03-01 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 189 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse skett. (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 221231: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 17 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 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	611	594	583	569
Resultat efter finansiella poster*	-23	-7	-45	-2
Förändring av underhållsfond	189	185	159	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-134	-144	-127	-91
Sparande kr / kvm	58	74	45	79
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	605	588	576	565
Driftskostnad, kr / kvm	386	370	352	384
Energikostnad, kr / kvm	224	214	192	203
Ränta, kr / kvm	76	69	70	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	198	194	178	175
Lån, kr / kvm	4 150	4 168	4 173	4 173
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Snittränta (%)	1,82	1,66	1,69	1,46

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat reslutat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 900 000	1 013 679	-3 379 496	-6 918
Disposition enligt föreningsstämma			-6 918	6 918
Avsättning till underhållsfond		189 000	-189 000	
Årets resultat				-22 789
Vid årets slut	11 900 000	1 202 679	-3 575 414	-22 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 386 415
Årets resultat före fondförändring	-22 789
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-189 000
Summa över/underskott	-3 598 204

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 598 204**

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	577 512	560 688
Övriga rörelseintäkter	3	33 230	33 734
Summa rörelseintäkter		610 742	594 422
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-417 872	-401 679
Övriga externa kostnader	8	-66 070	-56 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-77 680	-77 680
Summa rörelsekostnader		-561 622	-535 545
Rörelseresultat		49 120	58 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 114	-65 845
Summa finansiella poster		-71 909	-65 795
Resultat efter finansiella poster		-22 789	-6 918
Årets resultat		-22 789	-6 918

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	13 128 106	13 205 786
Summa materiella anläggningstillgångar		13 128 106	13 205 786
Summa anläggningstillgångar		13 128 106	13 205 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 051	4 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 956	21 505
Summa kortfristiga fordringar		24 007	26 446
Kassa och bank	12	450 975	410 327
Summa omsättningstillgångar		474 982	436 773
SUMMA TILLGÅNGAR		13 603 088	13 642 559

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		11 900 000	11 900 000
Underhållsfond		1 202 679	1 013 679
Summa bundet eget kapital		13 102 679	12 913 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 575 415	-3 379 496
Årets resultat		-22 789	-6 918
Summa fritt eget kapital		-3 598 204	-3 386 414
Summa eget kapital		9 504 475	9 527 265
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 707 874	1 725 346
Summa långfristiga skulder		1 707 874	1 725 346
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 251 032	2 251 032
Leverantörsskulder		29 703	30 846
Skatteskulder		1 296	998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	108 708	107 072
Summa kortfristiga skulder		2 390 739	2 389 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 603 088	13 642 559

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	49 120	58 877
Avskrivningar	77 680	77 680
	126 800	136 557
Erhållen ränta	205	50
Erlagd ränta	-72 114	-65 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	54 891	70 762
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 439	-3 324
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	790	29 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 120	96 628
<i>Finansieringsverksamheten</i>		-
Upptagna lån	2 233 560	1 747 186
Amortering av låneskulder	-2 251 032	-1 751 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 472	-4 368
Årets kassaflöde	40 648	92 260
Likvida medel vid årets början	410 327	318 067
Likvida medel vid årets slut	450 975	410 327

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

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. Det har inte tagits beaktning till den redovisningsmässiga bedömningen gällande kortfristiga och långfristiga lån avseende föreningens rörelseskulder.

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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	577 512	560 688
Summa	577 512	560 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	30 348	30 348
Överlåtelseavgifter	2 398	2 366
Övriga intäkter	484	1 020
Summa	33 230	33 734

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	831
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 756
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 192	-
VA & sanitet, installationer	-	23 958
Värme, installationer	2 226	-
Hiss	27 343	21 724
Huskropp	10 205	-
Vattenskador	6 694	-
Summa	49 660	48 269

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Summa	-	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	13 671	13 131
Teknisk förvaltning	56 356	54 312
Besiktningkostnader	2 101	1 969
Serviceavtal	15 085	14 935
Förbrukningsmaterial	1 503	3 200
El	50 591	39 909
Uppvärmning	133 206	140 689
Vatten och avlopp	30 226	23 794
Avfallshantering	28 741	27 776
Försäkringar	9 677	6 895
Kabel-TV	9 099	8 845
Bredband	17 956	17 955
Summa	368 212	353 410

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 8 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 339	-
Tele och post	585	518
Ekonomisk förvaltning	43 540	41 624
Övriga förvaltningskostnader	7 897	3 641
Revision	8 325	6 425
Bankkostnader	1 984	1 600
Övriga externa tjänster	-	1 678
Övriga externa kostnader	2 400	700
Summa	66 070	56 186

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	77 680	77 680
Summa	77 680	77 680

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 768 049	7 768 049
-Mark	6 280 000	6 280 000
Utgående anskaffningsvärden	14 048 049	14 048 049
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-842 263	-764 583
	-842 263	-764 583
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-77 680	-77 680
	-77 680	-77 680
Utgående avskrivningar	-919 943	-842 263
 Redovisat värde	13 128 106	13 205 786
 <i>Varav</i>		
Byggnader	6 848 106	6 925 786
Mark	6 280 000	6 280 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	26 400 000	23 800 000
Totalt taxeringsvärde	26 400 000	23 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 000 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	18 956	21 505
Summa	18 956	21 505

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	450 975	410 327
Summa	450 975	410 327

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 251 032	2 251 032
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 707 874	1 725 346
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 958 906	3 976 378

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	3 958 906	3 976 378
Summa	3 958 906	3 976 378

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,60 %	Löst	1 008 560	-	1 008 560	-
Stadshypotek	1,85 %	Löst	1 225 000	-	1 225 000	-
Stadshypotek*	3,07 %		-	1 008 560	-	1 008 560
Stadshypotek*	3,07 %		-	1 225 000	-	1 225 000
Stadshypotek	1,39 %	2026-07-30	1 742 818	-	17 472	1 725 346
Summa			3 976 378	2 233 560	2 251 032	3 958 906

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bidningstiden

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	13 241	8 431
Förutbetalda intäkter	56 196	50 655
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 300
Upplupna driftskostnader	30 771	39 686
Summa	108 708	107 072

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000
Summa ställda säkerheter	6 900 000	6 900 000

Underskrifter

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

Troels Grønvald
Styrelseordförande

Mark Wijeyratne

Mårten Thavenius

Åsa Qvorsebo

Ebba Rydell

Kerstin Tham

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

Håkan Ekstrand
Extern revisor



Brf Saffran - Årsredovisning 2022

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 08:02AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)





VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643EB7D9EF5BC
APR 20 2023 08:02AM

Deltagare



Apr 18 2023 05:36PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2023 09:40AM	Troels Groenvald granskade dokumentet:
Apr 19 2023 09:41AM	 TROELS SCHYTTE GRØNVALD signerade dokumentet
Apr 19 2023 08:42AM	Mark Wiejeyratne granskade dokumentet:
Apr 19 2023 09:46AM	 MARK WIJEYRATNE signerade dokumentet
Apr 19 2023 01:27PM	Mårten Thavenius granskade dokumentet:
Apr 19 2023 01:33PM	 MÅRTEN THAVENIUS signerade dokumentet
Apr 18 2023 10:04PM	Åsa Qvarsebo granskade dokumentet:
Apr 18 2023 10:04PM	 Åsa Maria Qvarsebo signerade dokumentet
Apr 20 2023 07:46AM	Ebba Rydell granskade dokumentet:
Apr 20 2023 07:48AM	 EBBA RYDELL signerade dokumentet
Apr 19 2023 09:41AM	Kerstin Tham granskade dokumentet:
Apr 19 2023 09:42AM	 Kerstin Ingeborg Tham signerade dokumentet
Apr 20 2023 07:56AM	Håkan Ekstrand granskade dokumentet:
Apr 20 2023 08:02AM	 Pål Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet
Apr 20 2023 08:02AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saffran

Org.nr 769608-1988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saffran 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

Brf Saffran, Org.nr 769608-1988

Document ID:

ayK713c60gR2eZGMmHlvnP1EBB/PxgrOnp
eqJQLFrc=



FAKTOR

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saffran för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av



föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat digitalt

Håkan Ekstrand
auktoriserad revisor

RB Brf Saffran.pdf

Name **Pål Håkan Andreas Ekstrand** Date **2023-04-20**

Timestamp
2023-04-20T08:02:19.953+02:00

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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, 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

