

# Bostadsrättsföreningen Saaris

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# Brf Saaris

746000-2301

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Saaris, 746000-2301, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henning Sunesson	Ordförande	2021
Andreas Frisk	Ledamot	2021
Christina Nellevi	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter\*

Mårten Zäll Friberg	Suppleant	2021
---------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor	2021
Yrev AB		

##### Valberedning

Christina Nellevi		2021
-------------------	--	------

\*Två av föreningens platser är vakanta.

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 1 551 kvm

Total bostadsarea: 1 847 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-03-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Com Hem

Com Hem

E.on

E.on

Schindler Hiss AB

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 703 kr och planerat underhåll för 35 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 298 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 161 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 augusti 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 753	1 746	1 743	1 739
Resultat efter finansiella poster	515	-1 408	246	-80
Förändring av underhållsfond	263	-1 544	219	-86
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	421	309	186	161
Soliditet %	26	21	34	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	924	924	924	924
Driftskostnad, kr / kvm	357	401	413	388
Ränta, kr / kvm	29	72	111	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	161	158	155	151
Lån, kr / kvm	4 143	4 477	3 728	4 321
Snittränta (%)	0,70	1,60	2,98	2,40

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>263 320</b>	<b>463 882</b>	<b>2 876 001</b>	<b>-1 408 440</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 408 440	1 408 440
Avsättning till underhållsfond		298 000	-298 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 000	35 000	
Årets resultat				515 325
<b>Vid årets slut</b>	<b>263 320</b>	<b>726 882</b>	<b>1 204 561</b>	<b>515 325</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 467 561
Årets resultat före fondförändring	515 325
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-298 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 000
Summa över/underskott	1 719 886

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 719 886**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 730 724	1 730 724
Övriga rörelseintäkter	3	22 459	14 786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 753 183</b>	<b>1 745 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-709 928	-2 592 500
Övriga externa kostnader	7	-104 755	-107 695
Personalkostnader	8	-201 451	-148 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-168 282	-173 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 184 416</b>	<b>-3 021 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>568 767</b>	<b>-1 276 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 494	-132 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 442</b>	<b>-132 181</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>515 325</b>	<b>-1 408 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>515 325</b>	<b>-1 408 440</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	9 481 833	9 650 115
Summa materiella anläggningstillgångar		9 481 833	9 650 115
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 484 633</b>	<b>9 652 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 501	-
Övriga fordringar		6 299	3 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 962	60 604
Summa kortfristiga fordringar		56 762	64 407
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>1 023 106</b>	<b>993 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 079 868</b>	<b>1 057 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 564 501</b>	<b>10 710 365</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		263 320	263 320
Underhållsfond		726 882	463 882
Summa bundet eget kapital		990 202	727 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 204 561	2 876 001
Årets resultat		515 325	-1 408 440
Summa fritt eget kapital		1 719 886	1 467 561
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 710 088</b>	<b>2 194 763</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 534 933	6 651 945
Summa långfristiga skulder		6 534 933	6 651 945
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 117 012	1 617 012
Leverantörsskulder		31 171	44 152
Skatteskulder		3 715	1 843
Övriga skulder		2 283	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 299	198 238
Summa kortfristiga skulder		1 319 480	1 863 657
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 564 501</b>	<b>10 710 365</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	568 767	-1 276 259
Avskrivningar	168 282	173 485
	<b>737 049</b>	<b>-1 102 774</b>
Erhållen ränta	52	129
Erlagd ränta	-53 494	-132 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>683 607</b>	<b>-1 234 955</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 645	-4 193
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-44 177	-24 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>647 075</b>	<b>-1 264 055</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 000 000	8 385 969
	-1 617 012	-7 002 981
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-617 012</b>	<b>1 382 988</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>30 063</b>	<b>118 933</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>993 043</b>	<b>874 110</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 023 106</b>	<b>993 043</b>

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

*Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inpasseringssystem	10 år

\*Byggnader skrivs av på 80 år från 20-01-01.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 706 724	1 706 724
Hyror p-platser/garage	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>1 730 724</b>	<b>1 730 724</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	10 587	5 815
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 741	5 429
Övriga intäkter	5 131	3 542
<b>Summa</b>	<b>22 459</b>	<b>14 786</b>

#### Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 295	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 113	-
VA & sanitet, installationer	2 207	6 094
Värme, installationer	1 850	7 303
Hiss	2 238	2 132
<b>Summa</b>	<b>15 703</b>	<b>15 529</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	35 000	-
Huskropp, tak	-	1 836 380
<b>Summa</b>	<b>35 000</b>	<b>1 836 380</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	51 444	49 572
Besiktningkostnader	2 606	47 951
Serviceavtal	45 667	45 353
Förbrukningsmaterial	1 757	1 831
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	9 000
EI	55 304	70 014
Uppvärmning	286 187	290 616
Vatten och avlopp	89 334	100 463
Avfallshantering	20 415	20 113
Försäkringar	13 557	13 038
Kabel-TV	28 154	27 840
Bredband	64 800	64 800
<b>Summa</b>	<b>659 225</b>	<b>740 591</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 980	1 980
Förvaltningskostnader	84 330	82 463
Revision	8 625	8 313
Jurist- och advokatkostnader	6 844	6 269
Bankkostnader	1 471	1 329
IT-tjänster	434	-
Övriga externa tjänster	-	6 250
Övriga externa kostnader	1 071	1 091
<b>Summa</b>	<b>104 755</b>	<b>107 695</b>

## Not 8 Personalkostnader

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	61 000	55 500
Övriga arvoden	32 000	-
Löner till anställda	72 000	66 000
<b>Summa</b>	<b>165 000</b>	<b>121 500</b>
Sociala avgifter	36 251	26 389
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
<b>Summa</b>	<b>201 451</b>	<b>148 089</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	149 307	150 358
Markanläggningar	18 975	23 127
<b>Summa</b>	<b>168 282</b>	<b>173 485</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 498 273	14 498 273
-Byggnader, omklassificering till mark	-	-3 000 000
-Markanläggningar	462 625	462 625
-Mark, omklassificering från byggnader	3 000 000	3 000 000
	<u>14 960 898</u>	<u>14 960 898</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 960 898</b>	<b>14 960 898</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 203 940	-5 053 581
-Markanläggningar	-106 843	-83 716
	<u>-5 310 783</u>	<u>-5 137 297</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-149 307	-150 358
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 975	-23 127
	<u>-168 282</u>	<u>-173 485</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 479 065</b>	<b>-5 310 782</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 481 833</b>	<b>9 650 115</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 145 027	6 294 333
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	336 807	355 781
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	39 962	60 604
<b>Summa</b>	<b>39 962</b>	<b>60 604</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 023 106	993 043
<b>Summa</b>	<b>1 023 106</b>	<b>993 043</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 117 012	1 617 012
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 534 933	6 651 945
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 651 945</b>	<b>8 268 957</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 651 945	8 268 957
<b>Summa</b>	<b>7 651 945</b>	<b>8 268 957</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	-	1 500 000	-	1 500 000	-
SEB	0,93 %	2021-04-28	-	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,53 %	2022-08-28	1 396 256		27 428	1 368 828
SEB	0,93 %	2024-08-28	5 372 701		89 584	5 283 117
<b>Summa</b>			<b>8 268 957</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 617 012</b>	<b>7 651 945</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	282	2 802
Förutbetalda intäkter	104 084	119 813
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 000
Upplupna driftskostnader	52 433	67 623
<b>Summa</b>	<b>165 299</b>	<b>198 238</b>



## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 413 000	14 413 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 413 000</b>	<b>14 413 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2021 - 03 - 24



Henning Sunesson  
Styrelseordförande

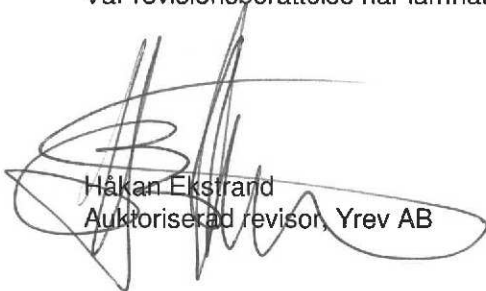


Andreas Frisk



Christina Nellevi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 01 - 08



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor, Yrev AB



## 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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Saaris för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

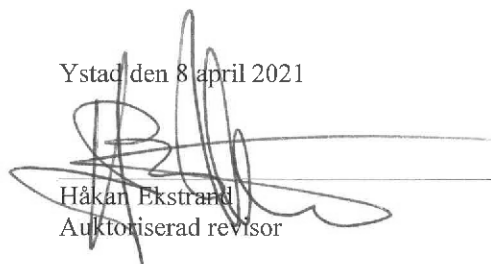
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 den 8 april 2021



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

## 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 intäker.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Arsavgift**

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.

**Arsredovisning**

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.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

