

Brf Safiren i Helsingborg

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Safiren i Helsingborg
769615-4652
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Safiren i Helsingborg, 769615-4652, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mats Rosén	Ordförande	2024
Cecilia Foberg-Gadelius	Ledamot	2024
Åke Järdler	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Claes-Magnus Berg	Suppleant	2024
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Grant Thornton AB	Godkänd revisor
-------------------	-----------------

Valberedning

Susanne Rosén
Louise Johnsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Fortuna 18 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Aschebergsgatan 2 och Karl X Gustavs gata 34.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	5	3	6	2

Total tomtarea:	696 kvm
Total bostadsarea:	1886 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 441 kvm
- varav hyresrättsarea:	445 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-06-27.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Eldupphör	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 726 kr och planerat underhåll för 18 311 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 2018-09-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner) som sträcker sig på 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 377 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Uppdatering kök i hyresrätt	2023
Byte av entréparti	2022
Installation av nya porttelefoner	2020
Byte av fasad	2018-2020
Byte av fönster	2018-2020
Relining	2018
Underhållsspolning	2017
EI	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 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 2024 då avgifterna höjdes med 25 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 583	1 381	1 374	1 505
Resultat efter finansiella poster	7	-76	-45	-3 899
Förändring av underhållsfond	359	68	252	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-169	39	69	138
Sparande kr / kvm	110	200	216	280
Soliditet (%)	33	33	33	33
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	724	613	613	607
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	66	64	64	58
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	724	613	613	607
Bostadshyra kr / kvm	1 167	1 093	1 083	1 059
Driftskostnad, kr / kvm	244	233	219	213
Energikostnad, kr / kvm	140	145	141	125
Ränta, kr / kvm	338	181	148	179
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	180	180	190
Lån, kr / kvm	12 745	12 801	12 856	12 907
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	16 681	16 753	16 826	16 893
Räntekänslighet (%)	23	27	27	28
Snittränta (%)	2,65	1,41	1,15	1,39

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 lån 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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	24 848 017	320 581	-12 987 679	-75 993
Disposition enligt föreningsstämma			-75 993	75 993
Avsättning till underhållsfond		377 000	-377 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 311	18 311	
Årets resultat				6 710
Vid årets slut	24 848 017	679 270	-13 422 361	6 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 063 672
Årets resultat före fondförändring	6 710
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-377 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 311
Summa över/underskott	-13 415 651

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-13 415 651**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 561 884	1 369 902
Övriga rörelseintäkter	3	20 777	10 676
Summa rörelseintäkter		1 582 661	1 380 578
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-545 909	-743 940
Övriga kostnader	7	-151 937	-98 738
Personalkostnader	8	-66 768	-90 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-182 648	-182 648
Summa rörelsekostnader		-947 262	-1 115 771
Rörelseresultat		635 399	264 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 529	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 218	-341 264
Summa finansiella poster		-628 689	-340 800
Resultat efter finansiella poster		6 710	-75 993
Årets resultat		6 710	-75 993

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	35 686 631	35 869 279
Summa materiella anläggningstillgångar		35 686 631	35 869 279
Summa anläggningstillgångar		35 686 631	35 869 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 803	1 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 672	52 448
Summa kortfristiga fordringar		53 475	53 731
<i>Kassa och bank</i>	12	807 630	826 640
Summa omsättningstillgångar		861 105	880 371
SUMMA TILLGÅNGAR		36 547 736	36 749 650

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 848 017	24 848 017
Underhållsfond		679 270	320 581
Summa bundet eget kapital		25 527 287	25 168 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 422 361	-12 987 679
Årets resultat		6 710	-75 993
Summa fritt eget kapital		-13 415 651	-13 063 672
Summa eget kapital		12 111 636	12 104 926
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	4 699 550	10 939 500
Summa långfristiga skulder		4 699 550	10 939 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	19 337 382	13 202 288
Leverantörsskulder		74 180	286 364
Skatteskulder		4 077	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	320 911	213 692
Summa kortfristiga skulder		19 736 550	13 705 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 547 736	36 749 650

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	635 399	264 807
Avskrivningar	182 648	182 648
	818 047	447 455
Erhållen ränta	8 529	464
Erlagd ränta	-637 218	-341 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	189 358	106 655
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	256	-28 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-103 768	258 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 846	336 461
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	13 144 744
Amortering av låneskulder	-104 856	-13 249 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 856	-104 856
Årets kassaflöde	-19 010	231 605
Likvida medel vid årets början	826 640	595 035
Likvida medel vid årets slut	807 630	826 640

(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	120 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 042 608	883 596
Hyror bostäder	519 276	486 306
Summa	1 561 884	1 369 902

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	1 800	1 800
Överlåtelseavgifter	2 626	5 986
Övriga intäkter	16 351	2 890
Summa	20 777	10 676

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 14 435 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	7 803	9 213
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 484	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 982	3 439
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 024	-
VA & sanitet, installationer	-	11 514
Värme, installationer	15 844	2 688
El, installationer	6 250	1 384
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 100	4 823
Hiss	8 239	-
Summa	67 726	33 061

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	15 635	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 676	220 037
Övriga installationer	-	51 250
Summa	18 311	271 287

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 780	30 380
Teknisk förvaltning	32 537	21 017
Besiktningkostnader	4 544	-
Serviceavtal	13 341	8 851
Förbrukningsmaterial	10 573	1 767
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 468	10 254
El	44 339	60 122
Uppvärmning	173 050	172 366
Vatten och avlopp	47 346	40 466
Avfallshantering	23 848	24 699
Försäkringar	32 568	18 793
Systematiskt brandskyddsarbete	23 736	34 792
Kabel-TV	16 104	14 604
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 638	1 481
Summa	459 872	439 592

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	999
Kontorsmateriel och trycksaker	-	128
Tele och post	4 823	4 885
Förvaltningskostnader	61 560	62 074
Revision	39 419	14 244
Jurist- och advokatkostnader	40 256	9 230
Bankkostnader	350	1 029
Övriga externa tjänster	4 375	3 750
Övriga externa kostnader	1 154	2 399
Summa	151 937	98 738

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	71 400
Summa	52 500	71 400
Sociala avgifter	14 268	19 045
Summa	66 768	90 445

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	182 648	182 648
Summa	182 648	182 648

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 917 733	21 917 733
-Mark	15 504 052	15 504 052
-Markanläggningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	37 421 785	37 421 785
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 552 506	-1 369 858
	-1 552 506	-1 369 858
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-182 648	-182 648
	-182 648	-182 648
Utgående avskrivningar	-1 735 154	-1 552 506
Redovisat värde	35 686 631	35 869 279
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 182 579	20 365 227
Mark	15 504 052	15 504 052
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Totalt taxeringsvärde	37 600 000	37 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 200 000</i>	<i>21 200 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	39 672	52 448
Summa	39 672	52 448

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	807 630	826 640
Summa	807 630	826 640

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 337 382	13 202 288
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 699 550	10 939 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	24 036 932	24 141 788

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	24 036 932	24 141 788
Summa	24 036 932	24 141 788

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,85 %	2024-01-11	4 518 588		23 656	4 494 932
Stadshypotek	1,26 %	2024-06-01	6 223 750		32 500	6 191 250
Stadshypotek*	4,77 %	2024-01-30	6 000 000		-	6 000 000
Stadshypotek*	4,85 %	2024-01-11	402 500		-	402 500
Stadshypotek*	4,85 %	2024-03-11	2 200 000		-	2 200 000
Stadshypotek	0,95 %	2025-06-30	4 796 950		48 700	4 748 250
Summa			24 141 788		104 856	24 036 932

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 är rörlig under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	105 455	69 672
Förutbetalda intäkter	162 286	96 918
Upplupna revisionsarvoden	19 700	6 600
Upplupna driftskostnader	33 470	40 502
Summa	320 911	213 692

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
Summa ställda säkerheter	25 500 000	25 500 000

Underskrifter

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

Mats Rosén
Styrelseordförande

Cecilia Foberg-Gadelius

Åke Järdler

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

Lars Gren
Godkänd revisor



Brf Safiren i Helsingborg, årsredovisning 2023

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 03:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6625FDA6D2A9F

APR 25 2024 03:58PM



Apr 22 2024 08:08AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2024 06:08PM	Mats Rosén granskade dokumentet:
Apr 24 2024 06:09PM	 Mats Sune Rosén signerade dokumentet
Apr 22 2024 01:31PM	Cecilia Foberg Gadelius granskade dokumentet:
Apr 22 2024 02:17PM	 CECILIA A I J FOBERG-GADELIUS signerade dokumentet
Apr 22 2024 10:34AM	Åke Järdler granskade dokumentet:
Apr 24 2024 09:36AM	 LARS ÅKE JÄRDLER signerade dokumentet
Apr 25 2024 03:55PM	Lars Gren granskade dokumentet:
Apr 25 2024 03:58PM	 LARS JOHANSSON GREN signerade dokumentet
Apr 25 2024 03:58PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg

Org.nr. 769615 - 4652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborgs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2024 -
Grant Thornton Sweden AB

Lars Gren
Godkänd revisor


Brf Safiren Helsingborg, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 03:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6625FEE040325
APR 25 2024 03:56PM

Registrerade händelser

Apr 22 2024 08:10AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Apr 23 2024 09:10AM	Lars Gren granskade dokumentet:
Apr 25 2024 03:56PM	 LARS JOHANSSON GREN signerade dokumentet
Apr 25 2024 03:56PM	Dokumentet har signerats



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 intäkter 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 intäkter

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 intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 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. 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.

BREDABLICK



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

