

Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg

Org.nr: 769615-4652

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg, 769615-4652, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mats Rosén
Ledamot	Åke Järdler
Ledamot	Katarina Ljungqvist
Suppleant	Claes-Magnus Berg

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
Avgått under året

Revisor

Godkänd revisor Grant Thornton AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Matilda Berg.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt, varav två är under ombildning och till försäljning på öppen marknad samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	696	kvm
Total bostadsarea:	1 886	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 747	kvm
- varav hyresrättsarea:	139	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-06-25.

Försäkring

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Städning	Easystäd i Skåne AB
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Sotargruppen V.Skaraborg AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige AB
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 384 kr (67 726 kr 2023) och planerat underhåll för 35 525 kr (18 311 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 385 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

År

Installation fiber	2024
Målning entrédörrar	2024
Uppdatering kök i hyresrätt	2023
Byte av entréparti	2022
Installation av nya porttelefoner	2020
Byte av fasad och fönster	2018/20
Relining	2018
Underhållsspolning	2017
El	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 25 %

I årsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter tkr	1 656	1 583	1 381	1 374
Resultat efter finansiella poster tkr	-182	7	-76	-45
Förändring av underhållsfond	349	359	68	252
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar tkr	-343	-169	39	69
Sparande kr/kvm	22	110	200	216
Soliditet %	33	33	33	33
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	904	724	613	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	66	64	58
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	904	724	613	613
Bostadshyra kr/kvm	1 238	1 167	1 093	1 083
Driftkostnad kr/kvm	295	244	233	219
Energikostnad kr/kvm	164	140	145	141
Ränta kr/kvm	423	338	181	148
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	204	200	180	180
Skuldsättning kr/kvm	12 686	12 745	12 801	12 856
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	13 700	16 681	16 753	16 826
Räntekänslighet %	18	23	27	27
Snittränta %	3.34	2.65	1.41	1.15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 848 017	679 270	- 13 422 361	6 710
Disposition enligt föreningsstämma			6 710	-6 710
Avsättning till underhållsfond		385 000	-385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 525	35 525	
Årets resultat				- 182 064
Vid årets slut	24 848 017	1 028 745	- 13 765 126	- 182 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 415 651
Årets resultat före fondändring	- 182 064
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 385 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	35 525
Summa över/underskott	- 13 947 190

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 947 190
Totalt	- 13 947 190

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 648 869	1 561 884
Övriga rörelseintäkter	3	6 834	20 777
Summa Rörelseintäkter		1 655 703	1 582 661
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-646 326	-545 909
Övriga kostnader	5	-144 111	-151 937
Personalkostnader	6	-69 439	-66 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-188 497	-182 648
Summa Rörelsekostnader		-1 048 373	-947 262
RÖRELSERESULTAT		607 330	635 399
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 642	8 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 036	-637 218
Summa Finansiella poster		-789 394	-628 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 064	6 710
RESULTAT FÖRE SKATT		-182 064	6 710
ÅRETS RESULTAT		-182 064	6 710



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	35 503 984	35 686 631
Inventarier, maskiner och installationer	10	150 161	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 654 145	35 686 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 654 145	35 686 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 434	0
Övriga fordringar		13 706	13 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 295	39 672
Summa kortfristiga fordringar		70 435	53 475
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	420 093	807 630
Summa kassa och bank		420 093	807 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490 528	861 105
SUMMA TILLGÅNGAR		36 144 673	36 547 736



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 848 017	24 848 017
Underhållsfond		1 028 745	679 270
Summa bundet eget kapital		25 876 762	25 527 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 765 126	-13 422 361
Årets resultat		-182 064	6 710
Summa fritt eget kapital		-13 947 190	-13 415 651
SUMMA EGET KAPITAL		11 929 572	12 111 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	7 844 206	4 699 550
Summa långfristiga skulder		7 844 206	4 699 550
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 844 206	4 699 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	16 081 956	19 337 382
Leverantörsskulder		110 921	74 180
Skatteskulder		3 120	4 077
Övriga skulder		1 011	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173 887	320 911
Summa kortfristiga skulder		16 370 895	19 736 550
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 370 895	19 736 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 144 673	36 547 736



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	607 330	635 399
Avskrivningar	188 497	182 648
Summa	795 827	818 047
Erhållen ränta	8 642	8 529
Erlagd ränta	-798 036	-637 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 433	189 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-16 960	256
Minskning av rörelseskulder	-110 229	-103 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-120 756	85 846
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 011	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 011	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	11 737 382	0
Amortering av låneskulder	-11 848 152	-104 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 770	-104 856
Årets kassaflöde	-387 537	-19 010
Likvida medel vid årets början	807 630	826 640
Likvida medel vid årets slut	420 093	807 630



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

1 303 296

2023

1 042 608

Hysesintäkter

Hyror bostäder

345 573

519 276

Totalt årsavgifter och hyror

1 648 869

1 561 884



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 302	0
Överlåtelseavgifter	1 433	2 626
Övriga intäkter	-1	16 351
Kommunikation	1 100	1 800
	6 834	20 777
Totalt övriga rörelseintäkter	6 834	20 777

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

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	56 307	44 339
Uppvärmning	192 879	173 050
Vatten och avlopp	59 820	47 346
Avfallshantering	20 282	23 848
Sotning	607	0
Teknisk förvaltning	31 090	32 537
Serviceavtal	11 859	13 341
Besiktningkostnader	11 993	4 544
Systematiskt brandskyddsarbete	69 815	23 736
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 129	4 468
Kabel-TV	16 964	16 104
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 201	1 638
Försäkringar	33 556	32 568
Förbrukningsmaterial	13 315	10 573
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 600	31 780

Reparationer

Huskropp	7 743	0
Hiss	0	8 239
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 982
Bostäder	-2 262	7 803
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	8 484
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 450	13 024
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 629	0
VA & sanitet, installationer	1 175	0
Värme, installationer	13 812	15 844
El, installationer	23 287	6 250
Tele/TV/porttelefon, installationer	550	1 100

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 250	2 676
Bostäder	0	15 635
Markytor	4 275	0

Totalt fastighetskostnader

556 417	459 872
54 384	67 726
35 525	18 311
646 326	545 909



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	1 115	0
Förvaltningskostnader	62 052	61 560
Revision	42 738	39 419
Tele och post	4 608	4 823
Jurist- och advokatkostnader	3 708	40 256
Kontorsmateriel och trycksaker	225	0
Bankkostnader	754	350
Övriga externa tjänster	6 000	4 375
Övriga externa kostnader	22 912	1 154
Totalt övriga kostnader	144 111	151 937

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	12 139	14 268
Totalt personalkostnader	69 439	66 768

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	182 647	182 648
Inventarier, maskiner och installationer	5 850	0
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	188 497	182 648

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 917 733	21 917 733
Mark	15 504 052	15 504 052
Utgående anskaffningsvärden	37 421 785	37 421 785
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-1 735 154	-1 552 506
Årets avskrivning på byggnader	-182 647	-182 648
Utgående avskrivningar	-1 917 801	-1 735 154
Utgående redovisat värde	35 503 984	35 686 631
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 999 932	20 182 579
Mark	15 504 052	15 504 052
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde	37 600 000	37 600 000
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Totalt	37 600 000	37 600 000



Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31		
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000		
Summa:	25 500 000	25 500 000		
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Årets anskaffningar	156 011	0		
Utgående anskaffningsvärden	156 011	0		
Ingående avskrivningar				
Årets avskrivningar	- 5 850	0		
Utgående avskrivningar	- 5 850	0		
Utgående redovisat värde	150 161	0		
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
Förutbetalda kostnader	55 295	39 672		
Summa	55 295	39 672		
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	420 093	807 630		
Summa	420 093	807 630		
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 081 956	19 337 382		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 744 206	4 699 550		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0		
Summa	24 826 162	24 036 932		
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	4 494 932
Fastighetslån Stadshypotek *	2025-03-02	3,45 %	6 158 750	0
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	6 191 250
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	6 000 000
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	402 500
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-03-11	3,45 %	2 200 000	2 200 000
Fastighetslån Stadshypotek	2025-06-30	0,95 %	4 699 550	4 748 250
Fastighetslån Stadshypotek	2025-09-30	2,97 %	3 000 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-09-30	2,8 %	3 000 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-09-30	2,69 %	4 465 362	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-09-30	2,69 %	402 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			23 926 162	24 036 932
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 081 956	-19 337 382
			7 844 206	4 699 550

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. Räntan är rörlig under bindningstiden.



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 533	105 455
Förutbetalda intäkter	87 976	162 286
Upplupna revisionsarvoden	32 000	19 700
Upplupna kostnader	33 378	33 470
Summa	173 887	320 911

Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Rosén
Ordförande

Åke Järdler
Ledamot

Katarina Ljungqvist
Ledamot

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

Grant Thornton AB
Lars Gren
Godkänd revisor

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 2024 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Lars Gren
Godkänd 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

