

Årsredovisning 2023

Brf Safiren i Lund

769616-5328



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastighet, fastställa föreningens årsavgifter och att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen upp en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att lån kommer att behöva tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Medel reserveras årligen till det löpande underhållet.

Närmare om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2007. Den är i skattehänseende ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. I de fall sådan upplåtelse skett framgår det av upplåtelseavtalet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Lunds kommun. Den tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening (fram till 2023-06-08 av Simon Kopljär och Fredrik Tillman).

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade under år 2007 fastigheten Lund Landsdomaren 16, med en tomtyta på 5 205 kvm. Föreningens adresser är Baravägen 7 och 9, 222 40 Lund.

På fastigheten uppfördes genom totalentreprenadavtal två bostadshus av Arne Paulssons Byggnads AB. Lägenheterna uppläts med bostadsrätter för föreningens medlemmar. Vårdeåret för fastighetsbeskattning är 2008 och föreningen övertog det ekonomiska ansvaret från och med den 1 januari 2009.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende avlopp.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar 1/21 av gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:3. Anläggningen omfattar interngata, med infart från Margaretavägen, vändplats, parkeringsplatser, gatubelysning samt dag- och spillvattenledning.

Taxeringsvärden

Information om fastighetens taxeringsvärden finns angivna i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten omfattar 64 lägenheter i två huskroppar med en total lägenhetsyta om 4 704 kvm samt källare med lägenhets- och cykelförråd samt ett kallgarage med 55 platser.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök
22 stycken 2 rum och kök
34 stycken 3 rum och kök
5 stycken 4 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök

Gästlägenhet

Föreningen har en gästlägenhet A13, som förvärvades från Arne Paulssons Byggnads AB under räkenskapsåret 2010. Lägenheten kan hyras av medlemmarna mot en avgift om f.n. 450 kr/dygn.

Övrigt

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Individuell mätning och debitering sker av el och varmvatten som förbrukas av bostadsrättsinnehavarna. Elförbrukningsdata i realtid är tillgänglig genom föreningens avtal med Brunata.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift tas ut av pantsättaren med motsvarande 1%. För år 2023 var prisbasbeloppet 52 500 kr.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2021 och som sträcker sig fram till år 2070. Revision av planen sker fortlöpande.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter och suppleanter väljs på två år. De väljs omlott så att halva styrelsen byts ut årligen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01 - 2023-05-17

Ordförande	Simon Kopljar
Vice ordförande	Lena Juhlin
Kassör	Fredrik Tillman
Sekreterare	Hampus Sandell
Ledamot	Olivia Mattsson
Suppleant	Björn Linse
Suppleant	Erik Rask

2023-05-17 - 2023-12-31 Vald t.o.m. stämman

Ordförande	Simon Kopljar	2025
Vice ordförande	Lena Juhlin	2024
Kassör	Fredrik Tillman	2024
Sekreterare	Hampus Sandell	2024
Ledamot	Hanna Bratt	2025
Suppleant	Björn Linse	2024
Suppleant	Erik Rask	2024

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie sammanträden, ett extra insatt sammanträde och ett budgetmöte.

Valberedning

Henrik Hemark sammankallande och Patrik Persson.

Revisorer

KPMG AB, med Andréa Åkesson som huvudansvarig revisor.

Löpande förvaltning

Nabo svarar för den löpande ekonomiska förvaltningen och Clifa för fastighetsförvaltningen. Löpande reparationer och underhåll har gjorts på fastigheten under året.

Föreningens avtal

Föreningen har avtal med bl.a. följande bolag:

Löpande ekonomisk förvaltning	Nabo
Löpande fastighetsförvaltning	Clifa
El och fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA Syd
Hantering av individuell mätning av el och varmvatten	Brunata
Bredband	Telia
Kabel-TV	Tele2
Service/underhåll av hissar	Kone
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Trappstädning	Obligé

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2023. På stämman var 22 bostadsrätter representerade varav 1 genom fullmakt.

Verksamhetsåret fram till föreningsstämman 2023

En stor del av styrelsearbetet under våren ägnades åt ett projekt med målet att installera laddstolpar i garaget enligt ett beslut som antagits av årsstämman den 25 mars 2020. Resultatet av arbetet presenterades genom en skrivelse till årsstämman, vid vilken förslaget även föredrogs, varefter diskussion följde. Denna gällde bland annat vilken typ av avtal som ligger till grund för nyttjandet av garageplatserna, kostnadsfrågor samt disposition och fördelning av platserna.

Under våren inleddes utförandet av rensning av föreningens ventilationsanläggning för att få en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med målet att så snart som möjligt få en ny energideklaration. Samtidigt hörde sig styrelsen för och tog in offerter om möjliga energibesparingsåtgärder, såsom solceller och värmepumpar. Belysningen i hissarna byttes ut till LED-spotlights.

Nya parkeringsbevis för gästparkeringarna togs fram och distribuerades ut till bostadsrättsinnehavarna. Vidare planerades för att på städdagen, som hölls den 13 maj, märka upp cyklar i källaren som verkar sakna ägare. Eftersom uppslutningen inte blev så stor som vi önskat den dagen fick uppgiften emellertid skjutas på framtiden.

Verksamhetsåret efter stämman 2023

Eftersom det på stämman framförts många olika synpunkter på förslaget med målet att installera laddstolpar i garaget beslutade styrelsen att för närvarande parkera frågan.

Under hösten upphandlade styrelsen ett nytt elavtal, som började gälla den 1 oktober 2023 då vårt tidigare mycket förmånliga fasta elavtal upphörde. Det nya avtalet har rörligt pris under kontraktstiden och månatlig fakturering har införts för medlemmarna. Styrelsen har därefter ingått avtal med Brunata om tillgång till elförbrukningsdata i realtid så att medlemmarna ska kunna följa deras egen förbrukning.

Styrelsen har under hösten också lagt ner mycket tid och arbete på frågan hur underhållsansvaret bör se ut för utrymmen som endast är tillgängliga för en viss bostadsrättshavare för att om möjligt uppnå en mera rättvis fördelning av underhållskostnaderna för dessa utrymmen.

Budgetarbetet inleddes under november månad 2023. Med beaktande av att den höga inflationen inte kunde förväntas falla tillbaka till Riksbankens mål om 2% förrän tidigast under sensvåren och med hänsyn till kommande planerat underhåll, beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% från den 1 januari 2024. Det höga ränteläget har inte drabbat föreningen då några lån ännu inte har behövt tas upp.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 051 660	1 982 499	1 960 111	1 900 913
Resultat efter fin. poster	-1 331 329	-1 286 203	-1 314 138	-1 389 090
Soliditet (%)	100	100	100	100
Yttre fond	2 126 133	1 732 365	1 326 803	1 326 803
Taxeringsvärde	149 354 000	149 354 000	101 082 000	101 082 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	338	356	351	336
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	84,3	84,3	81,7
Skuldsättning per kvm bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	20	23	11	20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	32	35	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	67	71	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	15	16	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	115	122	114
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar för verksamhetsåret överstiger det positiva rörelseresultatet före avskrivningar vilket genererar ett totalt negativt resultat för 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	160 700 000	-	-	160 700 000
Fond, yttre underhåll	1 723 365	-	402 768	2 126 133
Balanserat resultat	-12 646 270	-1 286 203	-402 768	-14 335 241
Årets resultat	-1 286 203	1 286 203	-1 331 329	-1 331 329
Eget kapital	148 490 892	0	-1 331 329	147 159 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 335 241
Årets resultat	-1 331 329
Totalt	-15 666 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 239 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 708
Balanseras i ny räkning	-16 831 862
	-15 666 570

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 051 660	1 982 499
Övriga rörelseintäkter	3	5 902	6 818
Summa rörelseintäkter		2 057 562	1 989 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 723 889	-1 608 750
Övriga externa kostnader	9	-163 032	-160 409
Personalkostnader	10	-128 050	-125 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 644	-1 381 644
Summa rörelsekostnader		-3 396 615	-3 275 913
RÖRELSERESULTAT		-1 339 053	-1 286 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 856	962
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132	-569
Summa finansiella poster		7 724	392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 331 329	-1 286 203
ÅRETS RESULTAT		-1 331 329	-1 286 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	145 596 265	146 977 909
Summa materiella anläggningstillgångar		145 596 265	146 977 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 486 265	147 867 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 481	5 484
Övriga fordringar	14	88 628	1 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	141 591	100 984
Summa kortfristiga fordringar		231 700	107 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		865 084	887 676
Summa kassa och bank		865 084	887 676
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 096 784	995 621
SUMMA TILLGÅNGAR		147 583 049	148 863 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		2 126 133	1 723 365
Summa bundet eget kapital		162 826 133	162 423 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 335 241	-12 646 270
Årets resultat		-1 331 329	-1 286 203
Summa fritt eget kapital		-15 666 570	-13 932 473
SUMMA EGET KAPITAL		147 159 563	148 490 892
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 555	100 895
Skatteskulder		10 435	6 025
Övriga kortfristiga skulder		29	5 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	298 467	259 846
Summa kortfristiga skulder		423 486	372 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 583 049	148 863 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 339 053	-1 286 596
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 381 644	1 381 644
	42 591	95 048
Erhållen ränta	7 856	962
Erlagd ränta	-132	-569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 315	95 441
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 755	52 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 848	-31 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 592	116 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 592	116 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	887 676	771 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	865 084	887 676

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 446 780	1 377 720
Hysesintäkter, p-platser	329 075	289 360
Kabel-TV/Bredband	117 552	117 552
Vatten	49 708	55 122
El	97 668	125 995
Övernattnings-/gästlägenhet	7 250	14 050
Andrahandsuthyrning	3 627	2 700
Summa	2 051 660	1 982 499

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	0	6 818
Försäkringsersättning	5 902	0
Summa	5 902	6 818

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	68 250	65 025
Fastighetsskötsel	188 303	175 345
Larm och bevakning	21 636	21 636
Besiktning och service	91 699	32 220
Trädgårdsarbete	1 216	2 040
Snöskottning	14 157	7 809
Övrigt	8 131	13 061
Summa	393 392	317 136

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder VVS	7 218	7 518
Trapphus/port/entr	9 055	0
Soprum/miljöanläggning	0	2 250
Dörrar och lås/porttele	19 387	19 714
Övriga gemensamma utrymmen	5 629	2 135
VA	2 746	2 878
El	0	8 482
Hissar	17 975	39 952
Gård/markytor	2 893	6 700
Garage och p-platser	0	3 408
Summa	64 904	93 037

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	46 122	45 294
Hissar	16 650	0
Gård/markytor	10 936	0
Summa	73 708	45 294

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	227 387	199 746
Uppvärmning	432 344	413 854
Vatten	114 340	93 447
Sophämtning	91 253	76 721
Summa	865 324	783 768

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 439	40 923
Bredband/kabel-tv	156 082	209 356
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	125 166	119 237
Summa	326 562	369 516

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	771	3 449
Förbrukningsmaterial	2 581	1 624
Kontorsmtrl trycksaker	0	433
Telekommunikation	732	729
Juridiska kostnader	0	7 969
Övriga förvaltningskostnader	18 779	19 124
Revisionsarvoden	14 563	13 938
Styr.möte/stämman/städdag	5 900	4 491
Trivselåtgärder	0	130
Ekonomisk förvaltning	115 328	98 097
Konsultkostnader	0	5 438
Bankkostnader	3 578	3 328
Övriga externa kostnader	800	1 660
Summa	163 032	160 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	97 599	95 198
Sociala avgifter	30 451	29 911
Summa	128 050	125 109

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Dröjsmålsränta	132	569
Summa	132	569

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 920 189	159 920 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 920 189	159 920 189
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 942 280	-11 560 636
Årets avskrivning	-1 381 644	-1 381 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 323 924	-12 942 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145 596 265	146 977 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 628 560</i>	<i>2 628 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 354 000	100 354 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Summa	149 354 000	149 354 000

NOT 13, EGEN BOSTADSRÄTT

	2023-12-31	2022-12-31
Egen bostadsrätt	890 000	890 000
Summa	890 000	890 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	178	269
Övriga fordringar	88 450	1 208
Summa	88 628	1 477

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 964	16 675
Fastighetsskötsel	15 613	15 613
Försäkringspremier	46 681	42 859
Kabel-TV	17 665	0
Bredband	29 862	0
Förvaltning	28 806	25 837
Summa	141 591	100 984

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 279	6 309
El	30 535	20 933
Uppvärmning	65 972	65 790
Vatten	10 768	0
Förutbetalda avgifter/hyror	169 913	152 814
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	298 467	259 846

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Fredrik Tillman
Kassör

Hampus Sandell
Sekreterare

Hanna Bratt
Ledamot

Lena Juhlin
Vice ordförande

Simon Kopljar
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.05.2024 12:13

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 25.05.2024 12:20

DOCUMENT ID:
HkWDi4J4C

ENVELOPE ID:
S1gnLsVy4A-HkWDi4J4C

DOCUMENT NAME:
Brf Safiren i Lund, 769616-5328 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Kopljar simon.kopljar@outlook.com	Signed Authenticated	25.05.2024 12:36 25.05.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/19) IP: 217.209.7.179
2. HANNA BRATT hannabratt@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 16:18 25.05.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/19) IP: 185.197.227.125
3. Lena Juhlin lena.juhlin@me.com	Signed Authenticated	25.05.2024 17:35 25.05.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/01) IP: 92.33.213.72
4. HAMPUS SANDELL hsandell94@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 18:59 25.05.2024 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/19) IP: 213.67.129.67
5. FREDRIK TILLMAN fredrik.a.tillman@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 22:23 25.05.2024 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/28) IP: 104.28.45.55
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.05.2024 12:13 26.05.2024 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund, org. nr 769616-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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. 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 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 Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

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 trygghande 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 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 12:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.05.2024 12:20

DOCUMENT ID:

SJeDj4kEC

ENVELOPE ID:

Bkn1oN14C-SJeDj4kEC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Safiren i Lund 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.05.2024 12:13 26.05.2024 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed