



# Årsredovisning 2023



**Brf Säbyborg**

**Org nr 716419-8314**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Säbyborg, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rönningeborg 1 i Salems kommun den 17 juni 1987.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-6 våningar med totalt 74 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 118 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 28 är belägna under tak.

#### Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök

17 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet för år 2023. Totalbelopp 117 586 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 75 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 54 000 000 kr och markvärde 21 600 000 kr. Värdeår är 1988.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning mm enligt följande:

TV/Bredband	Tele 2/Open Infra
Porttelefon	Botkyrka lås
Tvättstugor	Söderkyl
Hissar	Schindler
Ventilation & Värme	Botkyrka fläkt
Markskötsel	Neonia AB
Trapphusstädning	Pure Cleaning Service
Snöröjning	TÖA Mark & Park
Avlopp	Avloppsteknik Svenska AB

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 1988.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 809 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet för förenings hus enligt dess stadgar, alternativt enligt gällande underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patrik Meijer	Ordförande	omval 2 år
	Mats Wallin		omval 2 år
	Leif Bylund		omval 1 år
	Ann-Christin Holmsten		omval 1 år
Suppleanter	Gun Hagström		

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisor

Ronja Persson  
Parameter Revision AB

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har flyttat ett lån till SBAB.  
Påbörjat takunderhåll.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (87) medlemmar inklusive Salems kommun som har nyttjanderätt till 11 lägenheter. Under året har 6 (8) medlemmar tillträtt samt 7 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (5) överlåtelse till ett snittpris av 26 388 (31 906) kr/kvm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 374	4 276	4 266	4 264
Soliditet (%)	36,30	34,62	32,47	30,64
Resultat efter finansiella poster	1 013	1 218	1 019	154
Resultat exklusive avskrivningar	519	1 712	1 513	648
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 907	7 128	7 347	7 560
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	809	809	809
Skuldränta (%)	1,52	1,04	1,23	1,20
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 907	7 128	7 347	7 560
Sparande per kvm (kr/kvm)	294	334	324	322
Räntekänslighet (%)	8,54	8,81	9,08	9,34
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	174	195	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,55	96,73	96,95	97,01

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 487 000	71 003	3 615 995	8 187 278	1 218 104	<b>19 579 380</b>
Disposition av föregående års resultat			520 000	698 104	-1 218 104	<b>0</b>
Årets resultat					1 012 624	<b>1 012 624</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 487 000</b>	<b>71 003</b>	<b>4 135 995</b>	<b>8 885 382</b>	<b>1 012 624</b>	<b>20 592 004</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 885 383
årets vinst	1 012 624
	<b>9 898 007</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 530 000
i ny räkning överföres	8 368 007
	<b>9 898 007</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 374 013	4 275 711
Övriga rörelseintäkter		5 670	4 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 379 683</b>	<b>4 280 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 892 781	-1 782 943
Övriga externa kostnader	4	-311 879	-279 576
Personalkostnader	5	-125 877	-122 550
Avskrivningar		-493 686	-493 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 824 222</b>	<b>-2 678 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 555 461</b>	<b>1 601 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 764	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 601	-383 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 837</b>	<b>-383 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 012 624</b>	<b>1 218 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 012 624</b>	<b>1 218 104</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 885 458	52 379 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 885 458</b>	<b>52 379 144</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	19 000	19 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 907 958</b>	<b>52 401 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	55 849
Övriga fordringar	8	4 738 941	3 516 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 758	56 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 806 699</b>	<b>3 629 424</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 390	520 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 390</b>	<b>520 390</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 827 089</b>	<b>4 149 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 735 047</b>	<b>56 551 458</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 558 003	6 558 003
Fond för yttre underhåll		4 135 995	3 615 995
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 693 998</b>	<b>10 173 998</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 885 383	8 187 280
Årets resultat		1 012 624	1 218 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 898 007</b>	<b>9 405 384</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 592 005</b>	<b>19 579 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 452 481	29 977 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 452 481</b>	<b>29 977 069</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 894 972	6 503 742
Leverantörsskulder		186 466	60 439
Skatteskulder		10 556	5 376
Övriga skulder		60 472	50 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	538 095	374 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 690 561</b>	<b>6 995 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 735 047</b>	<b>56 551 458</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 012 624	1 218 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		493 686	493 686
Förändring skatteskuld/fordran		-1 164	-4 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 505 146</b>	<b>1 707 327</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		55 849	-55 849
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 008	7 906
Förändring av leverantörsskulder		126 027	-2 194
Förändring av kortfristiga skulder		173 117	-94 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 849 131</b>	<b>1 562 225</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets amortering		-1 133 358	-1 123 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 133 358</b>	<b>-1 123 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>715 773</b>	<b>439 065</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 931 749	3 492 685
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 647 522</b>	<b>3 931 750</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 140 850	4 140 772
P-plats och garage	233 163	134 134
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	805
	<b>4 374 013</b>	<b>4 275 711</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	174 439	116 623
Städkostnader	76 895	58 363
Hyra av entrémattor	11 222	11 414
Snöröjning/sandning	124 182	70 594
Serviceavtal	1 009	0
Hisskostnader	60 148	52 990
Besiktningsskostnader	72 592	94 263
Reparationer	107 646	104 852
Hissreparationer	18 421	169 744
Trädgård och utemiljö	14 418	0
Fastighetsel	206 466	254 461
Uppvärmning	541 570	434 058
Vatten och avlopp	226 677	203 966
Avfallshantering	136 350	92 992
Försäkringskostnader	82 182	83 412
Kabel-tv	13 734	20 096
Övriga serviceavtal	13 116	10 090
Förbrukningsinventarier	4 537	840
Förbrukningsmaterial	7 176	4 185
	<b>1 892 780</b>	<b>1 782 943</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	117 586	112 406
Hemsida	1 780	1 755
Porto	5 205	6 245
Föreningsgemensamma kostnader	5 061	3 791
Revisionsarvode	19 875	18 250
Ekonomisk förvaltning	123 752	117 252
Bankkostnader	2 280	2 545
Underhållsplan	11 235	10 616
Övriga poster	25 105	6 715
	<b>311 879</b>	<b>279 575</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	75 000
Övriga löner	29 950	25 050
Lön fastighetsskötare	0	900
Bilersättning	254	322
Sociala avgifter	20 673	21 278
	<b>125 877</b>	<b>122 550</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 710 719</b>	<b>61 710 719</b>
Ingående avskrivningar	-10 931 575	-10 437 889
Årets avskrivningar	-493 686	-493 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 425 261</b>	<b>-10 931 575</b>
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 885 458</b>	<b>52 379 144</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	21 600 000
	<b>75 600 000</b>	<b>75 600 000</b>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
10 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	19 000	19 000
	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	111 810	105 466
Avräkningskonto förvaltare	3 121 590	3 411 359
Fastum Fasträntekonto	1 505 542	0
	<b>4 738 942</b>	<b>3 516 825</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	28 185	25 812
Kabel-TV	3 115	0
Ekonomisk förvaltning	34 464	30 938
Bredband	986	0
Serviceavtal	1 009	0
	<b>67 759</b>	<b>56 750</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,37	2024-04-25	6 375 158	6 398 362
Swedbank			0	6 398 362
Swedbank	0,94	2024-08-23	7 375 158	7 398 362
Swedbank	0,85	2025-08-25	5 470 741	5 489 001
Swedbank	4,11	2024-09-25	4 375 158	4 398 362
Swedbank	0,94	2024-08-23	6 375 158	6 398 362
SBAB	4,93	2024-09-25	5 376 080	0
Kortfristig del av lån			-29 894 972	-6 503 742
			<b>5 452 481</b>	<b>29 977 069</b>

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 18 260 kr

Lån som förfaller inom ett år: 29 876 712 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	70 468	86 238
Styrelsearvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	471	471
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	20 512	29 648
Fjärrvärme	90 424	73 590
Avfallskostnader	0	23 247
Snöröjning	49 620	15 800
Reparationer	5 570	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	340
Förutbetalda avgifter och hyror	283 631	128 074
Depositionsavgifter	900	900
	<b>538 096</b>	<b>374 808</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 975 000	57 975 000
	<b>57 975 000</b>	<b>57 975 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Meijer  
Ordförande

Mats Wallin

Leif Bylund

Ann-Christin Holmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronja Persson  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Säbyborg.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 11:43:48

Dokumentet är undertecknat av:

 ANN-CHRISTIN HOLMSTEN (19481019XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-01 09:21:58
 LEIF SIGURD BYLUND (19410718XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 14:55:47
 PATRIK MEIJER (19690601XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 11:50:02
 MATS ERIK WALLIN (19640905XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 16:09:34
 Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor	2024-05-06 11:43:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Säbyborg.pdf (241168 byte)

2A0FF8EA98179A4616361B5749E556BDDFADAD6E7B02087E9A0ABCF0871A4CF7749781B10852E00E751C  
0BADE176A47FEFBA8C5BD06CB1A719993FDC9B0D81F1

<https://esign.summera.support/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Säbyborg  
Org.nr. 716419-8314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säbyborg 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 upphöra med 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.

Parameter  
REVISION

## 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 Brf Säbyborg 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION





# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 11:44

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 06.05.2024 11:42

DOCUMENT ID:

SJZZeLXLGR

ENVELOPE ID:

S1bgllm8MA-SJZZeLXLGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Säbyborg.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	06.05.2024 11:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	06.05.2024 11:44	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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