

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Safiren 5

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Safiren 5, med säte Kaplansbacken 3 Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Safiren 5 registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 1996. Den 1 december 2003 förvärvades fastigheten Safiren 5 med adresserna Kaplansbacken 3 och Bergsgatan 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus om sex våningar med helt inredd vind samt källare fördelad på 39 bostadsrätter och en lokal. Den totala boytan uppgår till 4 796 kvm och lokalytan till 185 kvm.

Lokalen är uthyrd till Silverfox Sweden AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2024 till 1 630 kr per lägenhet, 63 570 kr. Fastighetsskatt uppgår till 13 760 kr som är 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 216 376 000 kr, varav byggnadsvärdet 62 376 000 kr och markvärdet 154 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Bank	Handelsbanken Kungsholmstorg
Försäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum AB
TV/Bredband/Telefoni	Tele2, Ownit AB
Vatten	Stockholm Vatten
Avfallshantering	Sophämtning Trafikkontoret, Returpapper Resta
Fastighetsskötsel	City Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Snöröjning tak	WM Tak & Fasad AB
Hissar	Hissen AB, Hissbesiktningar i Sverige AB
Bygg	Centrumbyggen AB
Låsmästare	Lindells lås AB
Plåtslagare	DO Plåtslageri AB
Undercentralen, VVS	Söderorts rör AB
Tvättstugemaskiner	PODAB

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll. Räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår, efter en höjning per 1 januari 2024, till i genomsnitt 495 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med 0,3% av taxeringsvärdet vilket uppgår till 649 128 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Jouko Kangas	Ledamot	Ordförande
Per Hagman	Ledamot	Kassör
Paul Nilsson	Ledamot	Teknikansvarig (extern)
Michael Brüer	Ledamot	
Lotta Rosenfeldt	Ledamot	Sekreterare
Robin Sundin	Suppleant	
Hans Jondal	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Angelika Thor
ABC Revision

Ordinarie

Valberedning

Louise Idestrom
D Óliwa
Ulla Jacobsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en låg belåningsgrad och god kostnadskontroll. Då vi upplevt en generell kostnadsökning i marknaden, har vi från årsskiftet 2023/24 höjt medlemsavgifterna med 5%. Detta för att långsiktigt säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen.

Under första delen av 2024 har fuktinträngning i bottenvåningen av fastighetens ena hörn åtgärdas.

Åtgärderna förväntas inte påverka föreningens ekonomi på något väsentligt sätt.

Föreningens största kostnadspost är relaterad till uppvärmning och vi har under året fortsatt arbetet med energioptimering. Vi har sett god effekt av den fönsterisolering som gjordes 2022 och vi har fortsatt arbetet med finjustering av värmesystemet.

Under året har inga större renoveringar genomförts, vi har fortsatt med löpande underhåll av fastigheten enligt föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2025 planerar föreningen framförallt att renovera uthyrningslokalen samt bättringsmålade fönster, där behov finns. Åtgärderna kan betalas med befintliga likvida medel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Föreningen har haft 3 (3) överlåtelser under året och ingen andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 773	2 660	2 625	2 635	2 574
Resultat efter finansiella poster	-129	-92	-724	-161	247
Resultat exkl avskrivning	620	658	-4	549	947
Soliditet (%)	94,07	94,02	94,09	93,79	93,67
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	0,97	1,00	0,99	1,51
Lån/taxeringsvärde (%)	3	3	3	4	4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	495	476	476	476	476
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 119	1 119	1 119	1 164	1 225
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 162	1 162	1 162	1 209	1 272
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	148	159	138	209
Räntekänslighet (%)	2,35	2,44	2,44	2,54	2,67
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	196	186	185	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,98	83,85	84,83	84,53	86,50

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Lån i förhållande till taxeringsvärdet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 dividerat med totala årsavgifter. Räntekänsligheten visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 618 912	25 787 430	1 243 226	-2 231 367	-91 553	98 326 648
Ökning av insatskapital		18 000				18 000
Disposition av föregående års resultat			543 357	-634 910	91 553	0
Årets resultat					-129 217	-129 217
Belopp vid årets utgång	73 618 912	25 805 430	1 786 583	-2 866 277	-129 217	98 215 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 866 277
årets förlust	-129 217
	-2 995 494

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	649 128
i anspråk tas ur yttre fond	-59 626
i ny räkning överföres	-3 584 996
	-2 995 494

Upplysning om förlust

Brf Safiren 5 har välskött fastighet, en soliditet om 94%, en god likviditet och ett positivt kassaflöde. Styrelsen ser inget problem med ett svagt negativt bokföringsmässigt resultat så länge kassaflödet är positivt och föreningen har en god likviditetsbuffert, vilket tillsammans täcker förväntade framtida kostnader för underhåll och reparationer.

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

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		2 268 151	2 178 927
Hysesintäkter	2	504 524	481 361
Övriga rörelseintäkter	3	86 981	79 600
Summa nettoomsättning		2 859 656	2 739 888

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll	4	-306 047	-153 362
Periodiskt underhåll	5	-59 626	-105 771
Driftskostnader	6	-1 577 736	-1 532 973
Administrationskostnader	7	-162 868	-164 465
Fastighetsskatt/avgift		-77 330	-75 731
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 183 607	-2 032 302

Avskrivning byggnad		-727 646	-717 444
Avskrivningar övrigt		-22 283	-22 283
Summa avskrivningar		-749 929	-739 727

Resultat före finansiella poster		-73 880	-32 141
---	--	----------------	----------------

Ränteintäkter		5 431	1 356
Räntekostnader på fastighetslån		-60 768	-60 768
Summa kapitalnetto		-55 337	-59 412

Resultat efter finansiella poster		-129 217	-91 553
--	--	-----------------	----------------

Årets resultat		-129 217	-91 553
-----------------------	--	-----------------	----------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	53 363 409	54 002 055
Mark		47 097 000	47 097 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	251 255	273 538
Summa materiella anläggningstillgångar		100 711 664	101 372 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		100 743 164	101 404 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		5 461	20 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 668	116 965
Avräkningskonto förvaltare		1 116 201	1 084 200
Summa kortfristiga fordringar		1 215 330	1 221 610
<i>Kassa och bank</i>		2 453 105	1 953 465
Summa omsättningstillgångar		3 668 435	3 175 075
SUMMA TILLGÅNGAR		104 411 599	104 579 168

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		73 618 912	73 618 912
Upplåtelseavgifter		10 742 805	10 724 805
Kapitaltillskott		15 062 625	15 062 625
Fond för yttre underhåll		1 786 583	1 243 226
Summa bundet eget kapital		101 210 925	100 649 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 866 277	-2 231 367
Årets resultat		-129 217	-91 553
Summa fritt eget kapital		-2 995 494	-2 322 920
Summa eget kapital		98 215 431	98 326 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	5 575 000
Summa långfristiga skulder		0	5 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 575 000	0
Leverantörsskulder		141 896	169 873
Aktuella skatteskulder		77 330	75 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	401 942	431 916
Summa kortfristiga skulder		6 196 168	677 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 411 599	104 579 168

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-129 217	-91 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	749 929	739 727
Förändring skatteskuld/fordran	1 599	2 730

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

622 311 650 904

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 352	-4 352
Förändring av kortfristiga fordringar	38 280	-37 000
Förändring av leverantörsskulder	-27 756	36 718
Förändring av kortfristiga skulder	5 540 454	31 411

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 177 641 677 681

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-89 000	-249 363
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-89 000 -249 363

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	18 000	0
Förändring av långfristiga skulder	-5 575 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 557 000 0

Årets kassaflöde

531 641 428 318

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 037 665	2 609 348
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 569 306 3 037 666

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Avskrivn.tid</u>	<u>Kvarvar. år</u>
Stomme och grund	200 år	181 år
Stomkompletteringar och innerväggar	200 år	181 år
Ombyggnad av kökstrappa till boyta	188 år	181 år
Inre ytskikt	75 år	58 år
Fasad och balkonger	75 år	53 år
Fönster	60 år	43 år
Värme och sanitet	60 år	46 år
Yttertak	75 år	58 år
El	75 år	58 år
Ventilation	75 år	58 år
Hissar	75 år	58 år
Styr- och övervakningssystem	75 år	58 år
Reparation av yttertak	75 år	67 år
Reparation och ombyggnad av altan	75 år	68 år
Sju balkonger och en takterrass	50 år	41 år
Reparation rötskador mm	50 år	41 år
Terrass renovering	40 år	33 år
Restpost	40 år	27 år
Tilläggsisolering av fönster	25 år	23 år
Tvättmaskin	20 år	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Inventarier, verktyg och installationer 20 år

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, lokaler	399 674	376 061
Bredband	104 850	105 300
	504 524	481 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	86 981	79 600
	86 981	79 600

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer	44 138	63 830
Reparation tvättstuga	0	9 973
Reparation hissar	23 027	19 908
Reparation dörrar och lås	7 482	56 970
Reparation vatten	223 850	2 681
Reparation el	7 550	0
	306 047	153 362

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Tvättstugan	0	39 375
Källare	0	66 396
Fönster	59 626	0
	59 626	105 771

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	86 516	55 086
Trädgårdsskötsel	2 022	0
Städkostnader	93 909	94 942
Snöröjning/sandning	15 499	71 373
Hisskostnader	18 156	14 396
El	64 235	59 328
Värme	801 959	781 455
Vatten och avlopp	120 839	134 496
Avfallshantering	126 434	103 601
Försäkringskostnader	102 182	91 931
Kabel-TV	59 728	57 884
Bredband	58 644	58 644
Förbrukningsinventarier	22 327	1 000
Förbrukningsmaterial	5 286	8 837
	1 577 736	1 532 973

Not 7 Administrationskostnader

	2024	2023
Telefon och porto	5 086	2 814
Övriga förvaltningskostnader	22 000	43 682
Revisionsarvode	21 950	22 792
Ekonomisk förvaltning	95 781	85 244
Bankkostnader	5 069	3 804
Övriga externa tjänster	465	206
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 560
Övriga poster	6 957	363
	162 868	164 465

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	64 316 595	64 067 232
Tilläggsisolering av fönster	0	249 363
Tvättmaskin	89 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 405 595	64 316 595
Ingående avskrivningar	-10 314 540	-9 597 096
Årets avskrivningar	-727 646	-717 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 042 186	-10 314 540
Utgående redovisat värde	53 363 409	54 002 055
Taxeringsvärden byggnader	62 376 000	62 376 000
Taxeringsvärden mark	154 000 000	154 000 000
	216 376 000	216 376 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 224	464 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 224	464 224
Ingående avskrivningar	-190 686	-168 403
Årets avskrivningar	-22 283	-22 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 969	-190 686
Utgående redovisat värde	251 255	273 538

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB 556730-0883	31 500	31 500
	31 500	31 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	35 326	31 529
Ekonomisk förvaltning	22 700	44 355
Bredband	14 661	14 661
Kabel-TV	15 053	14 932
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 560
Hissavtal	5 928	5 928
	93 668	116 965

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1,09	2025-09-01	5 575 000	5 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 575 000	0
			0	5 575 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortsiktig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0
Lån som förfaller inom ett år: 5 575 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	209 340	173 453
Fastighetsel	6 463	6 817
Fjärrvärme	107 213	124 864
Fastighetsskötsel	5 244	4 988
Avfallshantering	30 023	23 845
Vatten och avlopp	21 253	18 450
Underhåll	0	39 375
Snöröjning	0	18 124
Övrigt	406	0
	401 942	431 916

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 250 000	26 250 000
	26 250 000	26 250 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jouko Kangas

Michael Brüer

Per Hagman

Paul Nilsson

Lotta Rosenfeldt

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

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Safiren_5.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 07:48:39

Dokumentet är undertecknat av:

	ANGELIKA THOR (19810402XXXX) Revisor	2025-04-22 07:48:39
	CHARLOTTA LUNDH ROSENFELD (19650504XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 18:43:20
	MICHAEL BRÜER (19830830XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 20:34:22
	PAUL NILSSON (19441226XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 13:13:13
	JOUKO KANGAS (19541202XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 09:11:43
	PER HAGMAN (19620206XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 11:56:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Safiren_5.pdf (1237773 byte)

9CC118CA9789441DDCFCAD6F5DF519D97C01D243D17C8EE29BCE782366E08903B46303D1D012F030691D
B7F02A3343EC0100690554CA729FAB0E59054D24A250

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support



R E V I S I O N

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren 5

Org.nr 769601-5473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om



R E V I S I O N

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



R E V I S I O N

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Safiren 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som



R E V I S I O N

kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2025

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 07:50:17

Dokumentet är undertecknat av:

 ANGELIKA THOR (19810402XXXX) Revisor

2025-04-22 07:50:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (153934 byte)

88A02ADED5FB9EFE8C26960F6783D4BF50EC9B2DAFAF2A40D73E44784E421BDA081B0ECBD2479C36F7D0
36C53AFF3B6109387C05DBD959797D6593D596F86D1C

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support