



Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-28 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-08-01.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Safiren 11	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1935

Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 7 600 kvm och 4 lokaler om 570 kvm. Byggnadernas totalyta är 8170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Nordlund	Ordförande
Björn Hedlund	Styrelseledamot
Catrin Höjer Grafström	Styrelseledamot
Jonas Sedin	Styrelseledamot
Per Sjöberg	Styrelseledamot
Marina Westerlund	Suppleant
Rori Ölander	Suppleant
Carl Berglund	Suppleant
Måns Adamson	Suppleant

Valberedning

Ewa Roséen
Elzbieta Sandin
Nina Sjöstrand
Magnus Vidlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-05. Byte revisor samt stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fönsterrenovering - Hela fastigheten
Byte till energiglas i fönster - Energibesparing i hela fastigheten
Avfallshantering - Kaplansbacken och Kyrkoplan
Byte av isolering på vind - Energibesparing
- 2023** ● Byte styrenhet fjärrvärme - Energibesparing i hela fastigheten
- 2022-2023** ● OVK-åtgärder - Hela fastigheten
- 2022** ● Byte av gårdsdörrar - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2021** ● OVK-besiktning - Hela fastigheten
Byte av entréportar - Kaplansbacken 5 och Kungsklippan 3
Renovering av hissar - Kungsholms kyrkoplan
- 2018-2019** ● Målning av trapphus samt källar- och vindsgolv. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2018** ● Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och affärslokaler. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nya belysningsarmaturer (LED) har installerats i trapphus samt i källar- och vindsgångar. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2017-2018** ● Elsystemet har uppgraderats. - Kaplansbacken och Kyrkoplan
- 2016** ● Renovering av innergården - Innergården

2014-2015 ● Renovering av fasader och balkonger - Kaplansbacken och Kyrkoplan

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av hissar - Kaplansbacken

Byte av takfläktar - Energibesparing i hela fastigheten

Byte av maskiner i tvättstuga - Energibesparing Kyrkoplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandelsleverantör	Skellefteå Kraft - 100% förnybar el
Elnätsleverantör	Ellevio
Energileverantör, värme	Stockholm Exergi
Fastighetsförvaltare	Fastighetsägarna
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	DRIFTIA
Internetleverantör	Ownit Bredband - 1000/1000 Mb
Kabel TV och Streaming	Telenor - Basutbudet inkluderat i månadsavgiften
Städning	Green Quality
Bekämpning av ohyra	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande driftkostnader samt kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Kommande underhåll kan medföra att nya lån måste tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2080. Efter en intensiv 10-års period med större genomförda renoveringar ser vi endast ett mindre behov av löpande underhåll ett antal år efter 2025.
- Större underhåll, såsom renovering av hissar och byte av takfläktar, är planerat under 2025.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria, men vi har som målsättning att amortera i samband med omläggning av lånen. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna har justerats med +12% per 2025-01-01 för att möta ökade kostnader för värme, vatten, avfall samt räntekostnader.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen går kontinuerligt igenom möjligheten att reducera onödiga kostnader samt ser över vilka förbättringsarbeten, stora som små, som ska prioriteras. Här följer några exempel:

- Processer för ombyggnadsarbeten och renoveringar har uppdaterats och skärpts vad gäller aktuella lagkrav, dokumentation, ansvar och uppföljning.
- Ett arbete med att inventera, kartlägga och dokumentera samtliga vatten- och avlopps-stammar i huset, har initierats med mål att avslutas 2025. Syftet är att förstå husets installationer ännu bättre och att minimera omfattningen av framtida vattenavstängningar genom att begränsa avstängningen till enskild stam. Dessutom får vi ett bättre underlag för att kunna styra kommande lägenhetsombyggnader.
- För att kunna skapa hållbara rutiner för teknisk standard, säkerhet och hälsa utifrån gällande myndighetskrav över viktiga områden som brandsäkerhet, energi och avfall, för att nämna tre områden av ca 20, har "Fastighetsägarnas system för egenkontroll" anskaffats. Systemet ska implementeras under 2025.

- I och med uppdaterade stadgar från sommaren 2025 kommer föreningen kunna ta betalt för varje andrahandsuthyrning, för att i viss mån kompensera för administration.
- En omsorgsfull inventering av nyckelbrickor har utförts för att stärka säkerheten. Detta kommer att kontinuerligt följas upp, till exempel i samband med överlåtelser.
- Insamling av matavfall, är nu möjligt och obligatoriskt för alla. Det görs genom gröna matavfallspåsar på Kyrkoplan som har sopsugsystem och papperspåsar på Kaplansbacken som har sop-behållare med manuell hämtning.
- Stor satsning för underhåll av föreningens samtliga fönster inklusive byte till energiglas har gjorts för framtida energibesparingar. Vi förväntar oss i och med detta en 8% besparing på våra värmekostnader och ett behagligare inomhusklimat.

Två suppleanter (Måns Adamson och Carl Berglund) har av personliga skäl inte varit aktiva under hela mandatperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under de två senaste åren har det varit ganska turbulent vad gäller räntor, inflation och kostnadsökningar. Detta har vi försökt parera med sparsamhet, effektiviseringar och omprioritering av förbättringsprojekt. Vi är angelägna att dessutom vårda de nyckeltal som har blivit allt viktigare för värderingen av våra bostäder och här försöker vi få till en bra balans mellan nyckeltalen för lån/m², avgift/m², energi/m² och sparande/m².

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 15% och årets budgetarbete har visat att avgifterna kommer att höjas med 12% från 1 januari 2025. Anledningen till höjningen 2025 är påverkan av inflationsdrivna kostnadsökningar på i stort sett allt, parallellt med:

- Löpande driftskostnader som har ökat med ca 1.000.000 kr per år, eller drygt 30% mellan 2022 och 2025. De största ökningarna i denna kategori står värme, vatten och avfall för där ökningarna är långt mer än inflationen.
- Räntekostnader som har ökat med nästan 730.000 kr, eller över 150% mellan 2022 och 2025. Gamla bundna lån, som haft en låg ränta, löper nu ut efter varandra. Omläggning sker tillsvidare till rörliga lån med 3-månaders ränta i väntan på att räntorna sjunker. Några gamla lån som var bundna till fördelaktiga räntor har löpt ut under 2024 och ytterligare ett löper ut i början av 2025. Det gör att räntekostnaderna stiger till ca 1.100.000 kr per år under 2025 och väntas ligga kvar på ungefär samma nivå framöver.
- Förlusten av en av våra lokalhyresgäster och därmed en intäkt på ca 250.000 kr per år. Vi satsar på att rusta lokalen för en ny potentiell hyresgäst, men det finns i dagsläget ett stort överskott av lokaler i staden att hyra, så vi budgeterar inte för en intäkt under 2025.
- Avskrivningstiden på byggnaden har ändrats från 200 år till 120 år vilket har medfört en stor kostnad under 2024. Mellanskillnaden på vad som skulle ha skrivits av har också kostnadsförts under året.

Förändringar i avtal

Inflationstakten har märkbart sänkts under 2024. Trots det aviserar flera av våra stora leverantörer, där det ej finns konkurrens, fortsatta prisökningar inför 2025. Det är främst Stockholm Exergi (Fjärrvärme ca +6%), Stockholm VA (Vatten +25% och Avfallshantering, rörlig kostnad +21%) som genomför stora höjningar. Från övriga leverantörer ser vi lägre höjningar och det har ännu inte lett till konkurrensutsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 153 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 229 446	5 767 029	5 872 946	5 623 619
Resultat efter fin. poster	-9 782 868	130 088	825 995	-610 282
Soliditet (%)	38	50	49	48
Yttre fond	195 000	195 000	195 000	390 000
Taxeringsvärde	358 200 000	358 200 000	358 200 000	257 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	584	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	74,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 631	4 247	4 341	4 434
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 308	3 951	4 037	4 123
Sparande per kvm totalyta, kr	81	104	187	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	67	95	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	158	143	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	16	14	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	241	252	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,67	-	-
Räntekänslighet (%)	7,11	7,28	-	-

Observera att jämförelsetal saknas i vissa fall då definitionerna kan ha ändrats.

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 belänad 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. Notera att kostnaden även inkluderar medlemmarnas privata elkonsumention.

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. Kostnader för el (totalt 408 439 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Upplysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster visar ett underskott på 9 782 868 kr.
Detta beror till stor del på att byggnadens avskrivningstakt har ändrats från 200 år till 120 år vilket har lett till en ökad avskrivningskostnad med drygt 4,3 mkr. Dessutom har under år 2024 bland annat samtliga fönster målats om och alla innerglas bytts ut till energiglas, vilket resulterade i en kostnad om 5,7 mkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 979 859	-	-	45 979 859
Upplåtelseavgifter	11 343 270	-	-	11 343 270
Fond, yttre underhåll	195 000	-195 000	195 000	195 000
Balanserat resultat	-24 994 640	325 088	-195 000	-24 864 552
Årets resultat	130 088	-130 088	-9 782 868	-9 782 868
Eget kapital	32 653 577	0	-9 782 868	22 870 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 669 552
Årets resultat	-9 782 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Totalt	-34 647 420
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	195 000
Balanseras i ny räkning	-34 452 420

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 229 446	5 767 050
Övriga rörelseintäkter	3	46 103	181 272
Summa rörelseintäkter		6 275 549	5 948 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 887 748	-4 042 769
Övriga externa kostnader	9	-328 809	-701 893
Personalkostnader	10	-224 391	-184 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 725 072	-411 156
Summa rörelsekostnader		-15 166 020	-5 339 964
RÖRELSERESULTAT		-8 890 471	608 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 633	65 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-978 029	-543 474
Summa finansiella poster		-892 396	-478 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 782 868	130 088
ÅRETS RESULTAT		-9 782 868	130 088

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	56 179 843	60 904 915
Summa materiella anläggningstillgångar		56 179 843	60 904 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 179 843	60 904 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 540	4 002
Övriga fordringar	13	2 839 928	1 733 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 357	0
Summa kortfristiga fordringar		2 951 825	1 737 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		273 380	3 210 839
Summa kassa och bank		273 380	3 210 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 225 205	4 947 990
SUMMA TILLGÅNGAR		59 405 047	65 852 905

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 323 129	57 323 129
Fond för yttre underhåll		195 000	195 000
Summa bundet eget kapital		57 518 129	57 518 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 864 552	-24 994 640
Årets resultat		-9 782 868	130 088
Summa fritt eget kapital		-34 647 420	-24 864 552
SUMMA EGET KAPITAL		22 870 709	32 653 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	10 767 131	18 082 582
Summa långfristiga skulder		10 767 131	18 082 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	24 430 049	14 193 750
Leverantörsskulder		304 249	258 695
Skatteskulder		22 625	24 155
Övriga kortfristiga skulder		66 955	82 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	943 329	557 193
Summa kortfristiga skulder		25 767 207	15 116 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 405 047	65 852 905

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 890 471	608 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 725 072	411 156
	-4 165 399	1 019 513
Erhållen ränta	85 633	65 204
Erlagd ränta	-895 751	-517 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 975 518	567 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 678	276 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	331 884	-160 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 824 312	683 303
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-79 152	-571 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 920 848	-571 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 903 464	111 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 924 970	4 813 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 021 507	4 924 970

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren 11 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme. I begreppet årsavgift ingår även den individuella elkonsumtionen.

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.

Under 2024 har byggnaden börjat skrivas av på 120 år istället för tidigare 200 år för att bättre motsvara verkligheten. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 - 30 år
Fastighetsförbättringar	20 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 538 520	3 946 524
Hysesintäkter lokaler, moms	1 119 174	1 146 577
Deb. fastighetsskatt, moms	37 344	77 757
El, moms	505 276	571 778
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	0
Dröjsmålsränta	57	216
Pantsättningsavgift	4 584	8 925
Överlåtelseavgift	15 643	13 025
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	4 380	2 227
Vidarefakturerade kostnader	2 700	0
Öres- och kronutjämnings	-2	21
Summa	6 229 446	5 767 050

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	182 766
Övriga intäkter	46 103	-1 494
Summa	46 103	181 272

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	238 299	251 325
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 360	0
Städning enligt avtal	101 389	96 280
Städning utöver avtal	50 550	0
Hissbesiktning	13 707	0
Brandskydd	45 818	5 542
Myndighetstillsyn	0	1 950
Gårdkostnader	7 442	4 962
Gemensamma utrymmen	0	9 725
Sophantering	4 917	2 366
Snöröjning/sandning	19 228	31 401
Serviceavtal	25 225	30 873
Mattvätt/Hyrmattor	7 471	6 138
Förbrukningsmaterial	8 546	5 573
Summa	527 951	446 134

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	875	56 944
Bostadsrättslägenheter	2 669	18 484
Hyseslokaler	22 766	5 518
Tvättstuga	19 654	73 219
Trapphus/port/entr	9 865	0
Vind	19 722	0
Sophantering/återvinning	2 631	0
Dörrar och lås/porttele	113 640	2 723
VVS	130 613	66 399
Värmeanläggning/undercentral	10 735	0
Ventilation	31 024	4 980
Elinstallationer	17 139	19 120
Hissar	112 103	48 658
Tak	19 434	0
Fönster	2 219	72 215
Balkonger/altaner	0	26 046
Vattenskada	127 370	6 516
Skador/klotter/skadegörelse	5 834	32 325
Summa	648 294	433 147

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	366 653	0
Entr/trapphus	60 523	0
Vind	325 697	0
Dörrar och lås	161 930	0
VVS	0	110 300
Värmeanläggning	80 625	168 123
Hiss	144 220	24 035
Fönster	4 580 966	0
Summa	5 720 613	302 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	493 693	544 388
Uppvärmning	1 473 347	1 284 083
Vatten	249 211	129 352
Sophämtning/renhållning	124 668	268 173
Summa	2 340 919	2 225 997

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	110 268	100 341
Skadedjursförsäkring	28 742	0
Kabel-TV	80 405	0
Bredband	120 666	229 025
Fastighetsskatt	309 890	305 667
Summa	649 971	635 033

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 896	2 303
Tele- och datakommunikation	11 284	10 739
Juridiska åtgärder	23 174	3 457
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	400 767
Revisionsarvoden extern revisor	44 745	41 908
Föreningskostnader	9 576	43 271
Förvaltningsarvode enl avtal	157 146	150 232
Överlåtelsekostnad	28 808	18 380
Pantsättningskostnad	9 448	12 597
Korttidsinventarier	1 573	0
Administration	18 959	12 564
Konsultkostnader	10 972	0
Föreningsavgifter	7 229	5 675
Summa	328 809	701 893

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	149 000
Arbetsgivaravgifter	52 491	35 147
Summa	224 391	184 147

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	977 405	543 474
Kostnadsränta skatter och avgifter	624	0
Summa	978 029	543 474

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 454 931	73 454 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 454 931	73 454 931
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 550 016	-12 138 860
Årets avskrivning	-565 329	-411 156
Rättelse av fel avskrivning	-4 159 743	-411 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 275 088	-12 550 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 179 843	60 904 915
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 878 780</i>	<i>18 878 780</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 800 000	102 800 000
Taxeringsvärde mark	255 400 000	255 400 000
Summa	358 200 000	358 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	91 801	19 018
Transaktionskonto	1 680 652	648 778
Borgo räntekonto	1 067 475	1 065 353
Summa	2 839 928	1 733 150

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 834	0
Förutbet kabel-TV	29 051	0
Upplupna intäkter	40 472	0
Summa	89 357	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	1,34 %	7 190 060	7 190 060
Handelsbanken	2025-07-30	3,66 %	6 700 000	6 700 000
Handelsbanken	2025-07-30	3,66 %	7 493 750	7 493 750
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	6 320 870	6 392 522
Handelsbanken	2026-07-30	4,59 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,15 %	2 992 500	
Summa			35 197 180	32 276 332
Varav kortfristig del			24 430 049	14 193 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 778 485 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 355	0
Uppl kostn el	60 741	0
Uppl kostnad Värme	171 957	0
Uppl kostn räntor	160 329	78 051
Uppl kostnad arvoden	14 900	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 195	0
Förutbet hyror/avgifter	526 852	479 142
Summa	943 329	557 193

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 850 000	35 850 000

Underskrifter

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

Stockholm

Björn Hedlund
Styrelseledamot

Catrin Höjer Grafström
Styrelseledamot

Jonas Sedin
Styrelseledamot

Per Sjöberg
Styrelseledamot

Susanne Nordlund
Ordförande

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 13:31

DOCUMENT ID:

ryzxBeLehke

ENVELOPE ID:

r1egHxIx2kx-ryzxBeLehke

DOCUMENT NAME:

Brf Safiren 11, 769602-4392 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE NORDLUND susanne.zakrisson@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 13:38 13.03.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.77.152
2. BJÖRN HEDLUND bjorn.o.hedlund@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 17:23 13.03.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.77.186
3. Jonas Sedin jonas.sedin@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 18:47 13.03.2025 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.253.215
4. Per Sjöberg peer.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 12:52 14.03.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.77.151
5. Eva Catrin Grafström catrin@basist.org	Signed Authenticated	14.03.2025 16:21 14.03.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 145.235.0.28
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	16.03.2025 12:58 16.03.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 11, org.nr. 769602-4392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren 11 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2024 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 avveckla verksamheten.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 13:31

DOCUMENT ID:

Hy4eHeLx3Jg

ENVELOPE ID:

B1gHe8lhkx-Hy4eHeLx3Jg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	16.03.2025 12:58	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.03.2025 12:48	Low	IP: 213.88.193.73

* 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