

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Safiren 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2070.
- Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgiften planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Susanne Zakrisson	Ordförande
Björn Hedlund	Ledamot
Göran Palmér	Ledamot
Per Sjöberg	Ledamot
Nina Sjöstrand	Ledamot

Carl-Gustaf Björstrand	Suppleant
Johanna Flink	Suppleant
Marcus Persson	Suppleant
Jonas Sedin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl-Gustaf Björstrand, Johanna Flink, Per Sjöberg och Nina Sjöstrand.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jeanette Fransson	Ordinarie Extern	RSM
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Eva Carlsson
Lisbeth Rudemo Sammankallande
Anette Rönquist
Elisabeth Sahlberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Safiren 11	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

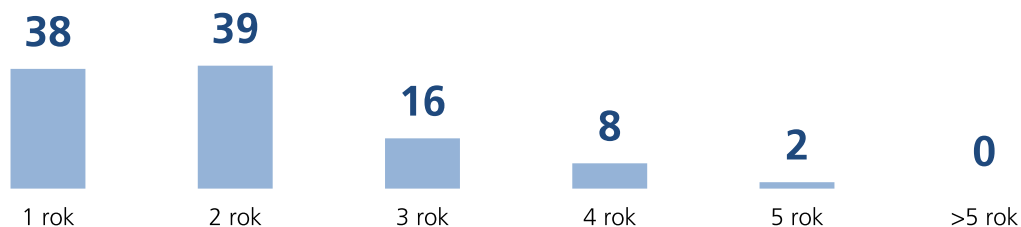
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 137 m², varav 7 567 m² utgör lägenhetsyta och 570 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsultverksamhet	198 m ²	2020-08-29
Revisionsbyrå	119 m ²	2020-04-01
Hörselhjälpmedel	150 m ²	2021-09-30
Café och salladsbar	103 m ²	2020-04-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt lås- och passersystem (APTUS) har installerats.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och affärslokaler.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nya belysningsarmaturer (LED) har installerats i trapphus samt i källar- och vindsgångar.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Målning av trapphus samt källar- och vindsgolv.	2018 - 2019	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nytt fläktsystem i affärslokal.	2017	Kaplansbacken
Arbetet med att uppgradera elsystemet påbörjades.	2017	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nya skyltfönster i två affärslokaler.	2017	Kaplansbacken
Elsystemet har uppgraderats.	2017 - 2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Elstigare har bytts (3-fas).	2017 - 2018	Kyrkoplan
OVK-besiktning i affärslokaler	2016	OVK-åtgärd
Renovering av innergården	2016	Innergården
Förprojektering inför uppgraderingen av elsystemet.	2016	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nytt fläktsystem i affärslokal	2016	OVK-åtgärd
Renovering av fasader och balkonger	2014 - 2015	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Luftningsapparat i UC	2013	För automatisk luftning av elementen
Renovering av tvättstugorna	2013	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Byte av fastighetens radiatorventiler	2012	Energioptimering
OVK-besiktning	2012	Vissa åtgärder ang ventilation kvarstår
Relining av avloppsstammar	2012 - 2013	Kaplansbacken (klart mars 2013)
Nytt fläktsystem i affärslokal	2012	OVK-åtgärd
Byte av fjärrvärmecentral	2010	
Terrassen renoverad	2007	Kaplansbacken
Fönsterrenovering	2005	
Elstambyte	2003	Kaplansbacken
Renovering av balkonger	2001	Delvis renoverade
Omputsning av fasad	1999	
Rörstambyte	1989 - 1990	Kungsholms Kyrkoplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning.	2020	Kommer att göras i början av året.
Byte av entréport på Kaplansbacken 5 och Kungsklippan 3.	2020	Byte till tidstypiska portar.
Kontroll av fönster och balkongdörrar i utsatta lägen.	2020	Kommer att renoveras och målas vid behov.
Funktionskontroll och genomgång av samtliga hissar	2020	Kommer att bytas vid behov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband (förnyat avtal fr o m 2013)
Kabel TV	Telenor, basutbudet inkluderat i månadsavgiften.
Fastighetsskötsel	DRIFTIA
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltare	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning vid behov	DRIFTIA

Föreningens ekonomi

Under år 2019 slutfördes de omfattande renoveringsarbeten med huset som initierades för 5 år sedan. Under denna period har innergården totalrenoverats, balkongerna bytts ut, fasaden renoverats, ny el dragits samt de gemensamma utrymmena målats. Den totala kostnaden för detta har varit drygt 25 miljoner kronor. Detta har finansierats till stor del av de lägenhetsförsäljningar som föreningen har gjort genom åren. Detta har betytt att våra lån i stort sett är desamma som när föreningen bildades för snart 20 år sedan. Alla lägenheter i huset är nu bostadsrätter.

Individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen har införts. Ett nytt elavtal har ingåtts med Fortum och därmed har alla i huset samma elleverantör. Detta innebär att föreningen handlar upp och betalar elförbrukningen för samtliga lägenheter och de gemensamma utrymmena. Därefter debiteras lägenhetsinnehavarna efter sin förbrukning. Föreningens ekonomi växer därför med motsvarande kostnader och intäkter, vilket på årsbasis omfattar cirka 490 tkr.

Föreningens lån är nu på 34,5 miljoner kr, vilket gör 4 565 kr per kvm och år. Föreningen har under året amorterat ett lån på 1,3 milj kr. Ambitionen är att vi framöver ska kunna amortera 0,5 milj kr per år. Räntan förväntas vara låg de närmaste åren. Snitträntan på våra lån är 1,3 %. För en lägenhet på cirka 80 kvm betyder det att 400 kr per månad är ränteutgifter.

Styrelsen beslöt att avgifterna sänks med 5 % i januari 2020. Förhållandet mellan intäkter för lokalhyror och avgifter kommer därför ytterligare att ändras så att intäkterna från våra lokaler närmar sig 24 % av våra totala intäkter.

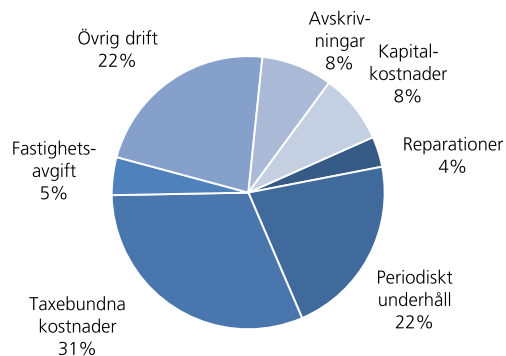
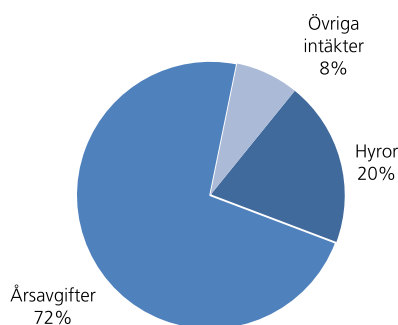
Huset är i dagsläget i gott skick och inga större investeringar och renoveringar förväntas behöva göras inom de närmaste åren. Föreningens ekonomi får i dagsläget anses vara stabil.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 088 902	6 753 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 034 416	5 771 753
Finansiella intäkter	334	310
Ökning av kortfristiga skulder	0	194 357
	6 034 750	5 966 420
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 704 498	7 151 959
Finansiella kostnader	466 617	475 731
Ökning av kortfristiga fordringar	8 907	3 810
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 766	0
	6 483 787	7 631 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 639 865	5 088 902
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-449 037	-1 665 080

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att målningen av gemensamma utrymmen slutfördes, utrustades entréerna med nya bänkar och enhetliga dörrstopp monterades i trapphusen. Dessutom tillgänglighetsanpassades cykelrampen ner till källaren på Kaplansbacken och målades med kontrastfärg.

Individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen via gemensamt elbolag har införts.

Med anledning av det ökade antalet rättor i staden har en rättfångare installerats i avloppssystemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 103 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	608	608	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 109	2 050	1 930	1 934
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 566	4 738	4 738	4 738
Elkostnad/m ² totalyta	65	36	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	129	131	128	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	58	58	53
Soliditet (%)	47	46	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	391	-2 329	-160	728
Nettoomsättning (tkr)	6 034	5 770	5 703	5 705

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 567 m² bostäder och 570 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 979 859	0	0	45 979 859
Upplåtelseavgifter	11 343 270	0	0	11 343 270
Fond för yttre underhåll	195 000	195 000	-628 467	628 467
S:a bundet eget kapital	57 518 129	195 000	-628 467	57 951 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 083 385	-195 000	-1 700 281	-24 188 104
Årets resultat	390 514	390 514	2 328 748	-2 328 748
S:a ansamlad förlust	-25 692 871	195 514	628 467	-26 516 852
S:a eget kapital	31 825 258	390 514	0	31 434 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	390 514
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 888 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	-25 692 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	195 000
att i ny räkning överförs	-25 497 871

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 034 414	5 769 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2	2 053
Summa rörelseintäkter		6 034 416	5 771 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 310 070	-6 679 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 543	-348 323
Personalkostnader	Not 6	-123 886	-123 890
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-473 121	-473 121
Summa rörelsekostnader		-5 177 620	-7 625 080
RÖRELSERESULTAT		856 796	-1 853 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 617	-475 731
Summa finansiella poster		-466 283	-475 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		390 514	-2 328 748
ÅRETS RESULTAT		390 514	-2 328 748

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 673 559	63 146 681
Summa materiella anläggningstillgångar	62 673 559	63 146 681
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 673 559	63 146 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 316	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 473 808	4 918 031
Summa kortfristiga fordringar	4 488 124	4 918 031
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	183 115	193 339
Summa kassa och bank	183 115	193 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 671 239	5 111 369
SUMMA TILLGÅNGAR	67 344 798	68 258 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 323 129	57 323 129
Fond för yttre underhåll	Not 10	195 000	628 467
Summa bundet eget kapital		57 518 129	57 951 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 083 385	-24 188 104
Årets resultat		390 514	-2 328 748
Summa fritt eget kapital		-25 692 871	-26 516 852
SUMMA EGET KAPITAL		31 825 258	31 434 744
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 358 750	19 355 060
Summa långfristiga skulder		21 358 750	19 355 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 190 060	16 493 750
Leverantörsskulder		360 696	288 486
Skatteskulder		22 206	19 824
Övriga skulder		17 600	62 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	570 228	603 671
Summa kortfristiga skulder		14 160 790	17 468 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 344 798	68 258 050

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Relining	20 år	20 år
Värmeväxlare	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 372 781	4 601 082
Hyror lokaler momspliktiga	1 202 248	1 168 304
Hysesrabatt	-27 699	0
Elintäkter	388 074	230
Elintäkter moms	98 988	0
Öresutjämning	23	84
	6 034 414	5 769 700

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2	2 053
	2	2 053

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	195 433	190 530
	Fastighetsskötsel beställning	15 118	17 995
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 080	0
	Snöröjning/sandning	25 181	22 267
	Städning entreprenad	85 122	85 204
	Städning enligt beställning	74 455	24 494
	Mattvätt/Hyrmattor	4 783	5 183
	Hissbesiktning	12 053	3 452
	Gemensamma utrymmen	9 508	9 680
	Gård	8 896	12 684
	Serviceavtal	60 194	31 760
	Förbrukningsmateriel	18 079	17 557
		514 901	420 807
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	919	0
	Lokaler	9 508	105 745
	Tvättstuga	5 638	30 378
	Sophantering/återvinning	10 651	1 075
	Entré/trapphus	11 098	2 034
	Lås	11 300	0
	VVS	65 550	37 787
	Värmeanläggning/undercentral	678	13 190
	Ventilation	24 410	27 313
	Elinstallationer	8 285	1 525
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 090	0
	Hiss	27 896	84 367
	Tak	5 743	4 642
	Skador/klotter/skadegörelse	2 342	44 752
	Vattenskada	15 493	0
		201 602	352 807
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 134 629	400 000
	VVS	78 295	0
	Elinstallationer	0	3 405 225
		1 212 924	3 805 225
	Taxebundna kostnader		
	El	528 490	290 082
	Värme	1 053 518	1 067 647
	Vatten	94 085	110 823
	Sophämtning/renhållning	76 829	95 515
		1 752 922	1 564 067
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 859	82 886
	Självrisk	90 170	0
	Kabel-TV	96 950	93 762
	Bredband	81 909	108 482
		353 889	285 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	273 831	251 711
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 310 070	6 679 746

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	542	432
	Tele- och datakommunikation	7 899	5 950
	Juridiska åtgärder	17 123	14 669
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 050	30 818
	Föreningskostnader	14 553	7 102
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 488
	Förvaltningsarvode	137 767	147 774
	Förvaltningsarvodena övriga	5 905	0
	Administration	9 553	7 950
	Korttidsinventarier	19 531	0
	Konsultarvode	20 537	115 225
	Föreningsavgifter	5 083	5 021
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 620
		270 543	348 323
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	23 886	23 890
		123 886	123 890
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	231 102	231 102
	Förbättringar	242 019	242 019
		473 121	473 121

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 454 931	73 454 931
	Utgående anskaffningsvärde	73 454 931	73 454 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 308 250	-9 835 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-473 121	-473 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 781 372	-10 308 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 673 559	63 146 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 878 780	18 878 780
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 200 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	178 000 000	122 400 000
		257 200 000	192 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	244 000 000	181 000 000
	Lokaler	13 200 000	11 400 000
		257 200 000	192 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 058	22 467
	Klientmedel hos SBC	4 456 750	4 895 564
		4 473 808	4 918 031
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	628 467	2 145 000
	Reservering enligt stadgar	195 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-628 467	-1 711 533
	Vid årets slut	195 000	628 467

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	5 000 000	5 000 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,070 %	0	1 300 000	2019-02-04
Handelsbanken	1,320 %	1 000 000	1 000 000	2020-02-06
Handelsbanken	1,350 %	7 493 750	7 493 750	2024-07-30
Handelsbanken	1,400 %	7 190 060	7 190 060	2020-01-30
Handelsbanken	1,200 %	6 700 000	6 700 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,610 %	7 165 000	7 165 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		34 548 810	35 848 810	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 190 060	-16 493 750	
		21 358 750	19 355 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 358 750 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	52 010	53 198
Avgifter och hyror	518 218	550 473
Underhåll hiss	0	0
	570 228	603 671

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Aluminiumportarna på Kaplansbacken 5 och Kungsklippan 3 kommer att ersättas av tidstypiska portar, så snarlika originalportarna som möjligt. Samtidigt ses funktionaliteten över.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 3 2020



Susanne Zakrisson
Ordförande



Björn Hedlund
Ledamot



Göran Palmér
Ledamot



Per Sjöberg
Ledamot



Nina Sjöstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 på fel.

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 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Safiren 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den 3 mars 2020



Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor