

# Årsredovisning 2020

**Brf Safiren 5**

**Org nr 769601-5473**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

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

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

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

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller 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 igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

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

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Safiren 5, med säte i Kaplansbacken 3 Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Stockholm 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 4 800 kvm och lokalytan till 185 kvm.

Lokalen är uthyrd till Silverfox Sweden AB

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2020 till 1429 kr per lägenhet, 55 731 kr. Fastighetsskatt uppgår till 13 550 kr som är 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 153 355 000 kr, varav byggnadsvärdet 47 355 000 kr och markvärdet 106 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Bank	Handelsbanken Kungsholmstorg
Försäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme och el	Fortum AB
Telefoni & bredband	Comhem, Ownit AB
Vatten	Stockholm Vatten
Avfallshantering	Sophämtning Trafikkontoret, Returpapper Resta

MB H2 u2 PN

Fastighetsskötsel	City Förvaltning AB
Städning	Mickes Fönsterputs & Städ
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, underhåll och avskrivningar av föreningens fastighet. Räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 456 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med 0,3% av taxeringsvärdet vilket uppgår till 460 065 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2020 haft följande sammansättning:

Hans Jondal	Ledamot	Ordförande
Per Hagman	Ledamot	Kassör
Fredrik Johansson	Ledamot	Avgick i dec pga flytt från föreningen
Paul Nilsson	Ledamot	Teknikansvarig
Ulla Jacobsen	Ledamot	
Michael Brüer	Ledamot	Sekreterare
Ingmari Nyrén	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Angelika Thor	Ordinarie
ABC Revision	

#### Valberedning

Helene Limén  
Anna Rosenberg

MB HZ 22 FN TP

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning, dock har föreningens lokalyresgäst erhållit en mindre hyresreduktion under ett kvartal under verksamhetsåret. Föreningen har inte varit berättigad till statligt stöd för denna åtgärd. Styrelsen följer utvecklingen noga.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63(62) medlemmar. Föreningen har haft 3 (1) överlåtelser under året och en andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 574	2 671	2 663	2 604	2 557
Resultat efter finansiella poster	247	21	-192	201	76
Resultat exkl avskrivning	947	721	477	884	733
Soliditet (%)	93,67	93,30	93,15	92,85	90,48
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	1,73	1,77	1,86	1,86
Fastighetslån/kr/kvm	1 271	1 333	1 396	1 458	1 542
Lån/taxeringsvärde (%)	4	4	6	6	6
Årsavgift/kr/kvm	456	456	456	456	456

#### 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.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Lån i förhållande till taxeringsvärdet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

MB 4/2-22 PN TP

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgif Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 505 932	25 354 410	438 557	-810 007	21 311	98 510 203
Ökning av insatskapital	112 980	433 020				546 000
Disposition av föregående års resultat			258 714	-237 403	-21 311	0
Årets resultat					246 944	246 944
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 618 912</b>	<b>25 787 430</b>	<b>697 271</b>	<b>-1 047 410</b>	<b>246 944</b>	<b>99 303 147</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 047 409
årets vinst	246 944
	<b>-800 465</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	460 065
i anspråk tas ur yttre fond	-85 887
i ny räkning överföres	-1 174 643
	<b>-800 465</b>

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

MB H2 22 FN 7A

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 177 334	2 175 744
Hysesintäkter	2	396 245	430 853
Övriga rörelseintäkter	3	66 451	64 225
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 640 030</b>	<b>2 670 822</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-53 537	-187 478
Periodiskt underhåll	5	-85 888	-152 268
Driftskostnader	6	-1 219 975	-1 262 874
Administrationskostnader	7	-153 476	-156 970
Fastighetsskatt/avgift		-69 281	-67 253
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 582 157</b>	<b>-1 826 843</b>
Avskrivning byggnad		-687 524	-687 524
Avskrivningar övrigt		-22 283	-12 609
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-709 807</b>	<b>-700 133</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>348 066</b>	<b>143 846</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-101 122	-122 535
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-101 122</b>	<b>-122 535</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 944</b>	<b>21 311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>246 944</b>	<b>21 311</b>

MB 470 2020 PN 77

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	55 105 184	55 792 708
Mark		47 097 000	47 097 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	340 387	362 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 542 571</b>	<b>103 252 378</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 574 071</b>	<b>103 283 878</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		14 712	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 470	93 994
Avräkningskonto förvaltare		1 365 647	792 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 481 829</b>	<b>887 068</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 959 665	1 413 665
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 441 494</b>	<b>2 300 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 015 565</b>	<b>105 584 611</b>

MB H70 22 FN PA



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		73 618 912	73 505 932
Upplåtelseavgifter		10 724 805	10 291 785
Kapitaltillskott		15 062 625	15 062 625
Fond för yttre underhåll		697 271	438 557
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 103 613</b>	<b>99 298 899</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 047 409	-810 007
Årets resultat		246 944	21 311
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-800 465</b>	<b>-788 696</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 303 148</b>	<b>98 510 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 800 000	6 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 800 000</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	300 000	0
Leverantörsskulder		106 832	42 846
Aktuella skatteskulder		69 281	67 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	436 304	564 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>912 417</b>	<b>674 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 015 565</b>	<b>105 584 612</b>

MB Hw uz FN PA

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		246 944	21 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		709 807	700 133
Förändring skatteskuld/fordran		2 028	100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>958 779</b>	<b>721 544</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-182 769
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 681	-1 899
Förändring av leverantörsskulder		63 986	-124 426
Förändring av kortfristiga skulder		171 996	434 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 173 080</b>	<b>847 006</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-211 073
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-211 073</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		546 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-600 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-54 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 119 080</b>	<b>335 933</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 206 232	1 870 300
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 325 312</b>	<b>2 206 233</b>

MB Hm w FNPP

## 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	185 år
Stomkompletteringar och innerväggar	200 år	185 år
Ombyggnad av kökstrappa till boyta	188 år	185 år
Inre ytskikt	75 år	62 år
Fasad och balkonger	75 år	55 år
Fönster	60 år	47 år
Värme och sanitet	60 år	50 år
Yttertak	75 år	62 år
El	75 år	62 år
Ventilation	75 år	62 år
Hissar	75 år	62 år
Styr- och övervakningssystem	75 år	62 år
Reparation av yttertak	75 år	71 år
Reparation och ombyggnad av altan	75 år	72 år
Sju balkonger och en takterrass	50 år	45 år
Reparation rötskador mm	50 år	45 år
Terass renovering	40 år	37 år
Restpost	40 år	31 år

Markvärde 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

MB AH WJ FW PR

## Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler	290 945	325 553
Bredband	105 300	105 300
	<b>396 245</b>	<b>430 853</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsuthyrning	1 200	2 100
Övrigt	65 251	62 125
	<b>66 451</b>	<b>64 225</b>

## Not 4 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer	31 894	91 348
Reparation tvättstuga	1 875	11 172
Reparation hissar	5 327	74 109
Reparation dörrar och lås	4 154	10 849
Reparation vatten	5 293	0
Reparation installation	4 994	0
	<b>53 537</b>	<b>187 478</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Plantering och trädgårdsförbättringar	12 500	0
Takreovering	0	152 268
Underhåll av golv i källaren	31 150	0
Ny mangel	30 363	0
Radonmätning	11 875	0
	<b>85 888</b>	<b>152 268</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	57 161	55 375
Städkostnader	63 980	67 965
Snöröjning/sandning	13 486	17 990
Trivselåtgärder	0	3 993
Hisskostnader	9 823	10 120
El	45 787	50 999
Värme	669 511	705 917
Vatten och avlopp	72 008	68 587
Avfallshantering	66 616	61 434
Försäkringskostnader	103 560	97 282
Kabel-tv	54 381	54 022

MB -SR WJ PH

Bredband	58 644	59 198
Förbrukningsinventarier	3 390	0
Förbrukningsmaterial	1 628	9 992
	<b>1 219 975</b>	<b>1 262 874</b>

#### Not 7 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefon och porto	3 165	3 960
Övriga förvaltningskostnader	17 370	27 544
Revisionsarvode	24 000	16 000
Ekonomisk förvaltning	79 490	78 187
Bankkostnader	2 050	2 500
Upprättande av energideklaration	0	10 625
Övriga externa tjänster	11 178	590
Underhållsplan	9 288	9 116
Medlems-/föreningsavgifter	5 310	5 210
Övriga poster	1 625	3 237
	<b>153 476</b>	<b>156 969</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	63 317 232	63 317 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 317 232</b>	<b>63 317 232</b>
Ingående avskrivningar	-7 524 524	-6 837 000
Årets avskrivningar	-687 524	-687 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 212 048</b>	<b>-7 524 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 105 184</b>	<b>55 792 708</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 355 000	47 355 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	106 000 000
	<b>153 355 000</b>	<b>153 355 000</b>

MB *[Signature]* 2020-12-31

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 224	253 151
Nya tvättmaskiner och digitalt låssystem	0	211 073
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>464 224</b>	<b>464 224</b>
Ingående avskrivningar	-101 554	-88 945
Årets avskrivningar	-22 283	-12 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 837</b>	<b>-101 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>340 387</b>	<b>362 670</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB 556730-0883	31 500	31 500
	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	35 156	33 248
Ekonomisk förvaltning	19 688	19 313
Bredband	14 661	14 661
Kabel-TV	13 619	13 595
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 420	5 310
Takskottningsavtal	7 866	7 867
Hissavtal	5 060	0
	<b>101 470</b>	<b>93 994</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,09	2025-09-01	5 800 000	6 400 000
			<b>5 800 000</b>	<b>6 400 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-300 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat arvode för revision	20 872	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	281 992	271 928
Fastighetsel	4 602	3 178

MB tsh uz JAN PH

Fjärrvärme	92 576	94 248
Fastighetskötsel	4 463	4 250
Avfallshantering	14 786	13 620
Vatten och avlopp	12 015	11 458
Hissreparation	0	65 443
Reparationer	0	16 159
Underhåll	0	49 083
Städ	5 000	0
Övrigt	0	17 943
	<b>436 306</b>	<b>564 310</b>

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En upprustning av hyreslokalen troligtvis genomförs under 2021, samt OVK och kontroll av rökkanaler från öppna spisar. Inga andra åtgärder förväntas.

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 250 000	26 250 000
	<b>26 250 000</b>	<b>26 250 000</b>

Stockholm 2021-04-25

Hans Jondal

Michael Brüer

Per Hagman

Paul Nilsson

Ulla Jacobsen

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2021

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren 5

Org.nr 769601-5473

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren 5 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren 5 för räkenskapsåret 2020 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

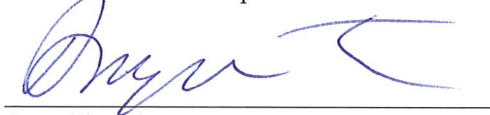
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021



Angelika Thor  
Auktoriserad revisor