

Årsredovisning

för

Brf Safiren 4

769610-8161

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-10
Underskrifter	11


2019 SA

Styrelsen för Brf Safiren 4, 769610-8161, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Safiren 4	2006	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnadens totalyta är 1 337 kvadratmeter, varav 1 230 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 107 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning:

* 1 rok	3 st
* 2 rok	5 st
* 3 rok	6 st
* 4 rok	1 st
* 5 rok	2 st

CS
ben
AA

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Arkitektverksamhet	107 kvadratmeter	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. I fastigheten finns även en gemensam Takterrass.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder är genomförda eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Återställande av yttermur och vägg efter fuktskada/mögel i källaren	mars 2020	
Nytt tätskikt på gården + ny brunn	2019	
Taksäkerhetsutrustning uppgraderad	2019	
Frånluftsfläkt i tvättstugan utbytt	2019	
OVK tvättstuga och lokal godkänd (3 år)	2019	
Energideklaration klar (10 år)	2019	
Radonmätning godkänd	2019	
OVK lägenheter godkänd	2018	
Stambyte källaren	2017	
Nytt kodlås i entrén	2016	
Fasadrenovering mot Bergsgatan i gatuplan	2016	
Ny entréport	2015	
Barnvagnsramp i entrén	2015	
Installation av ny värmeanläggning	2013	
Takrenovering	2011	Reparation och målning av plåttak
Installation av säkerhetsdörrar	2010	
Installation ventilation lokal	2009	
Fasadrenovering (mot gården)	2009-2010	
Balkongrenovering	2009-2010	Mot Kungsholms Kyrkoplan
Fönsterrenovering	2009	
Glidgjutning av rökkanaler	2009	
Stambyte	2009	

Förvaltning

Avtal Leverantör

Ekonomisk förvaltning ViRedo

70

BRF SAFIREN
CS
AA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hemsida hos Svensk Brf
Målningsarbete i entré och trapphall
Slamsugning av gårdsbrunn/dagvattenledning
Besiktningar av tak, fasad/fönster och kungsaltan inför renovering 2021
AFRY - Projektledare för renoveringsarbetet utsedd

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 stycken.
Under året har en andrahandsuthyrning beviljats av styrelsen.
Av föreningens lägenheter har ingen överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Almgren	Ordförande
Eva Rylander Hårdänge	Ledamot
Maria Dalhed Persson	Ledamot
Christina Soderling	Ledamot
Anna Barosen	Suppleant

Styrelsen har avhållit ett konstituerande möte samt åtta protokollförda sammanträden under 2019.

Revisor

Jan-Ove Brandt, Auktoriserad revisor, KPMG AB

Valberedning

Ove Opseth sammankallande
Milad Barosen

Stämmor

Ordinarie föreningstämma hölls 2019-06-11.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OP", "CS", "A", and "A".

Flerårsöversikt (Kr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	993 739	989 275	986 012	926 364
Resultat efter finansiella poster	-670 640	-364 545	-906 990	-871 483
Soliditet (%)	86	87	87	89

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 096 187	3 944 087	674 846	-5 121 981	-364 544	30 228 595
Disposition av föregående års resultat:			88 809	-453 353	364 544	0
Årets resultat					-670 640	-670 640
Belopp vid årets utgång	31 096 187	3 944 087	763 655	-5 575 334	-670 640	29 557 955

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 575 334
årets förlust	-670 640
	-6 245 974

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	88 809
	-6 334 783
	-6 245 974

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	993 739	989 275
Summa rörelseintäkter		993 739	989 275
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 228 266	-913 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-398 268	-398 260
Summa rörelsekostnader		-1 626 534	-1 311 373
Rörelseresultat		-632 795	-322 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 856	-42 539
Summa finansiella poster		-37 845	-42 446
Resultat efter finansiella poster		-670 640	-364 544
Resultat före skatt		-670 640	-364 544
Årets resultat		-670 640	-364 544

ben
CS
per
DA

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

33 199 123

33 597 391

Summa materiella anläggningstillgångar

33 199 123

33 597 391

Summa anläggningstillgångar

33 199 123

33 597 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

161 408

133 805

Övriga fordringar

51 699

92 333

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

-1

Summa kortfristiga fordringar

213 107

226 137

Kassa och bank

Kassa och bank

867 714

954 725

Summa kassa och bank

867 714

954 725

Summa omsättningstillgångar

1 080 821

1 180 862

SUMMA TILLGÅNGAR

34 279 944

34 778 253

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'DA' and 'RA'.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		31 096 187	31 096 187
Upplåtelseavgifter		3 944 087	3 944 087
Fond för yttre underhåll		763 655	674 846
Summa bundet eget kapital		35 803 929	35 715 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 575 334	-5 121 981
Årets resultat		-670 640	-364 544
Summa fritt eget kapital		-6 245 974	-5 486 525
Summa eget kapital		29 557 955	30 228 595

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 062 000	4 062 000
Summa långfristiga skulder		4 062 000	4 062 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		304 878	103 323
Skatteskulder		47 629	93 524
Övriga skulder		25 488	12 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 994	278 218
Summa kortfristiga skulder		659 989	487 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 279 944

34 778 253

70

brf
CS
JA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 År
Markanläggningar	20-40 År

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	771 051	771 051
Hysesintäkter lokaler	222 688	218 235
	993 739	989 286

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
El, värme, vatten/avlopp	315 173	304 000
Renhållning och städning	84 533	57 554
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	553 558	284 671
Fastighetsskatt	47 629	46 949
KabelTV	23 462	21 311
Fastighetsförsäkring	43 332	43 033
Revisionsarvoden	16 875	16 278
Ekonomisk förvaltning	61 008	59 280
Övriga kostnader	82 696	80 037
	1 228 266	913 113

30/11
CS DA
MA

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader, uppskrivning byggnader	311 207	311 239
Förbättringar byggnader	87 061	87 021
	398 268	398 260

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 463 567	28 463 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 463 567	28 463 567
Ingående avskrivningar	-3 568 311	-3 170 051
Årets avskrivningar	-311 207	-311 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 879 518	-3 481 290
Ingående uppskrivningar	8 702 135	8 702 135
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-87 061	-87 021
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 615 074	8 615 114
Utgående redovisat värde	33 199 123	33 597 391

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,12	2020-09-28	462 000	462 000
SEB	0,86	2021-05-28	2 600 000	2 600 000
SEB	0,87	2021-08-28	1 000 000	1 000 000
			4 062 000	4 062 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			4 062 000	4 062 000

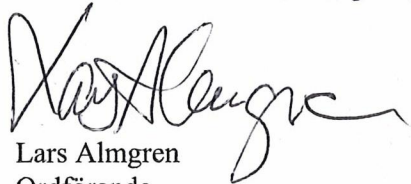
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 261 000	14 261 000
	14 261 000	14 261 000

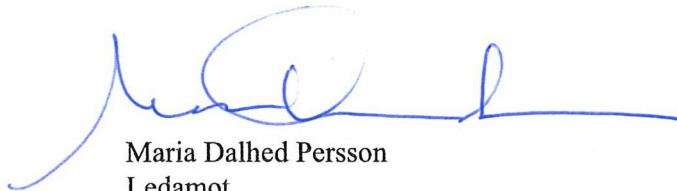
BRF SA
CS JA

Underskrifter

Stockholm den 2020-03-18



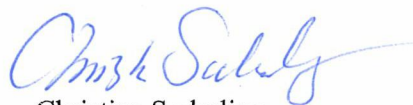
Lars Almgren
Ordförande



Maria Dalhed Persson
Ledamot



Eva Rylander Hårdänge
Ledamot



Christina Soderling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren 4, org. nr 769610-8161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 4 för år 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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 Brf Safiren 4 för år 2019 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Solna den 28 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor