

Årsredovisning 2025

Brf Safiren 1 i Solna

769615-2276



 r1_S7sccbg-r1Yrmi9qbg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren 1 i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el avseende laddstolpar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Safiren 1	2012	Solna kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår och värdeår är 1950.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 26 bostadsrätter om totalt 2 501 kvm och 5 lokaler om 92 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 593 kvm. I föreningen finns även 8 parkeringsplatser och 6 garageplatser.

Garageplatserna ingår i total yta med 90 kvm. De har tagits upp enligt praxis om 15 kvm per styck.

Styrelsens sammansättning

Ola Billger	Kassör
Amir Hoshang Zarifi	Styrelseledamot
Kristina Annie Margareta Iwar	Styrelseledamot
Adriana Grueso Serrato	Ordförande
Olle Broberg	Suppleant
Per Wirström	Suppleant

Valberedning

Gunilla Kyhlén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson, Revisor, Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Tvättmaskiner i tvättstugan
Trappa baksidan
- 2013** ● Värme-radiatorventiler
Installation aquasaver
Ny avfallshantering
- 2014** ● Hissbyte
- 2014-2015** ● Takrenovering
- 2015** ● Fönsterbyte och balkongdörrar
Torkskåp i tvättstugan
Stambyte kök
- 2015-2017** ● Byte av elinstallationer
- 2016** ● Ny dörr till redskapsrummet
Rengöring av värmesystem
Nybyggnation av grind yttre trappa källarplan
- 2017** ● Ombyggnad stuprör
- 2018** ● Bjälklag garage
Gräsmatta, bord och bänkar
Hamling träd
Renovering av lägenhet plan 3
- 2019** ● Energikontroll
Obligatorisk ventilationskontroll
Rensning av frånluftsventiler

- 2019 ● Målning av trapphus
- 2020 ● Uppgradering av belysning i gemensamma utrymmen
Installation av ståldörr till tvättstuga
Reparation fasad och trappa
Armaturer till garagefasader samt utomhusbelysning
- 2021 ● Reparation fasad mot Hannebergsgatan
Nya ventiler
Byte av pump
Takvärme
- 2022 ● Torktumlare
Återställning vattenskada
Vägfasta pallar i trapphuset
Uppgradering fångstarm i hissen
Ommålning p-platser
Nytt låssystem med brickor
- 2023 ● Underhåll staket och räcken
Nytt navplank
Uppgradering fånglinor och styrskor i hissen
Översyn och uppsnyggning av trädgården
Stamspolning
Målning av garagedörrar
- 2023-2024 ● Installation av laddstolpar i garage och p-platser
- 2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll
Stambyte avloppsrör i källarplan
Större service tvättstuga
- 2025 ● Säkerhetsskåp för batteriladdning
Reparation av tak i pingisrum
Reparation lägenhet våning 6
Projektering omgörning hyreslokal
Ny fläkt i entrén

Planerade underhåll

- 2026 ● Förbättringsåtgärder källarvåningens tak
Målningsarbete trapphus
Uppfräschning av källarlokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Vattenfall
Entrémattor	CWS Boco
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning	Leda Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissunderhåll	Hissen AB
Laddstolpar	KG Knutsson
Maskinpark tvättsugan	Podab
Revisor	Kungsbron Borevision
Sophämtning	Pre Zero Recycling
Städning	Optimal Trappstädning
Trädgårdsskötsel samt vinterunderhåll	Växthuset Utveckling AB
Vatten	Solna Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar efter en 50-årig underhållsplan som uppdateras löpande. Föreningens ekonomi är fortsatt god men på grund av ökande kostnader behöver föreningens intäkter fortsätta att öka under åren framöver.

Under 2025 har flera större åtgärder genomförts på Skytteholmsvägen 20.

För att förbättra brandsäkerheten investerade föreningen i ett säkerhetsskåp för batteriladdning. Skåpet har installerats och används regelbundet.

Föreningen har även installerat en ny fläkt i entrén till trapphuset.

Arbetet med att omvandla frisörlokalen vid Hannebergsgatan 26 till bostadsyta har pågått under året, genom bland annat dialog med Solna stad, projektering och framtagande av ritningar för den nya boytan. Föreningen har tagit hjälp av konsult för att säkra en smidig process.

Under slutet av hösten stod det dock klart att det inte är troligt att vi kommer att få tillstånd att omvandla lokalen till bostadsyta, bland annat på grund av utmaningar med ljusinsläpp och tillgänglighet. Styrelsen beslöt då att avbryta omvandlingsprojektet.

Styrelsens plan är därför att hyra ut lokalen och eventuellt behöver föreningen i samband med detta investera i en uppfräschning. Grundtanken är dock att försöka hyra ut ytan utan föregående renovering.

Eftersom delar av maskinparken i tvättstugan är föråldrad och de senaste åren krävt allt större underhålls- och serviceinsatser valde styrelsen att ingå ett leasing- och serviceavtal efter sommaren 2025 istället för att investera egna medel i inköp av nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare.

Ett par oförutsedda händelser under 2025 har påverkat föreningens ekonomi jämfört med planeringen i budget. Ett större elfel under påskhelgen blev relativt dyrbart, inte minst på grund av utryckningar under jourtid för elektriker.

Till detta kommer den brand som startade i en lägenhet på våning sex i slutet av augusti. Även om branden släcktes snabbt medförde den kostnader för föreningen i form av reparationer och självrisk.

Sammanfattningsvis är föreningens enskilt största utgiftspost som tidigare fjärrvärme. De taxebundna kostnaderna (el, värme, vatten, sophämtning) fortsätter att stiga på grund av prishöjningar från leverantörerna, och i synnerhet gäller detta kostnaden för vatten som ökat kraftigt på grund av taxehöjningar.

När det gäller föreningens hyresgäster följer dessa bostadsbolaget Signalistens höjningar. Hyrorna höjdes därför med 3,25% från 1 januari 2026.

På grund av omvärldsläget, med kostnadsökningar framförallt kopplat till våra taxebundna poster, höjdes medlemsavgifterna med 8 procent från 1 januari 2026 från 724 till 782 kronor per kvadratmeter och år.

Föreningens totala lån uppgår nu till 8 500 000 kronor och har under året haft tremånadersränta. Sammanlagt har föreningen betalat av nära 11,7 miljoner sedan 2012. Trots ett gradvis förbättrat ränteläge under 2025 är föreningens ränteutgifter dock väsentligt högre än för några år sedan.

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen går liksom tidigare med ett likviditetsmässigt överskott om cirka 230 000 kronor och föreningens tillgångar i kassa och bank hade vid årsskiftet stigit med cirka 400 000 kronor jämfört med ett år tidigare. Tillgångar på cirka 2,3 miljoner kronor har avsatts till framtida underhåll och amorteringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått service- och leasingavtal med Podab avseende maskinparken i tvättstugan. Efter avflyttning av hyresgäst från källarlokal och tömning av samma lokal - vilket medförde en engångskostnad för föreningen - söker vi nu nya hyresgäster, i första hand bland befintliga medlemmar. Föreningen söker också aktivt hyresgäster till lokalen med egen ingång vid Hannebergsgatan 26.

Övriga uppgifter

På grund av avflyttning i slutet av året bytte föreningen ordförande. Styrelsen utsåg 26 november Adriana Grueso Serrato till ny ordförande fram till årsmötet efter att Johan Asplund med familj flyttat. Styrelsen har tackat Johan å föreningens vägnar för hans insatser som ordförande, styrelseledamot och god granne.

Medlemmarna har regelbundet informerats om åtgärder, pågående projekt och om föreningens ekonomi genom medlemsmöten och nyhetsbrev under året. Styrelsen har under året också börjat använda BoAppa för att kommunicera med medlemmarna.

Föreningen har tidigare installerat laddstolpar i garage och parkeringsplatser. Under 2025 utbetalade Naturvårdsverket ett bidrag på 132 534 kronor för installation av laddningspunkterna.

Styrelsen köpte i början av sommaren in en större gasolgrill till trädgården som medlemmarna kan använda. Förhoppningen är att detta ska leda till ökad trivsel bland medlemmarna och grillen används också vid föreningens egna sammankomster.

Styrelsen påminner också om att uthyrningar via exempelvis Airbnb inte är tillåtet. Under året har styrelsen agerat mot fall av olovliga korttidsuthyrningar som resulterat i medlemsärenden.

Under 2026 kommer föreningen bland annat att arbeta med att fräscha upp ytor i trapphus och i källarvåningen. Styrelsen fortsätter också att arbeta med att hyra ut frisörlokalen.

Styrelsen fortsätter att uppdatera och se över föreningens underhållsplan i ljuset av dessa åtgärder. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2076.

Under 2026 kommer styrelsen också att arbeta med övergången till fastighetsnära insamling som införs 1 januari 2027. Det nya regelverket kommer att innebära ett ökat ansvar för avfallsinsamling för föreningen. Det kommer sannolikt att leda till ökade kostnader, men också till att befintliga gemensamma ytor behöver anpassas för avfallshanteringen.

Under 2026 arbetar också styrelsen med att införa nya principer för vår ekonomiska redovisning i samband med övergång till det så kallade K3-regelverket för årsbokslutet 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 079 933	1 916 003	1 945 895	1 769 091
Resultat efter fin. poster	-337 042	-358 073	-339 602	-129 189
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	526 837	556 412	723 800	627 532
Taxeringsvärde	90 048 000	80 425 000	80 425 000	80 425 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	670	670	599
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	82,4	80,2	79,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 609	3 609	3 609	3 776
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 278	3 278	3 278	3 429
Sparande / kvm totalyta, kr	140	134	185	191
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	34	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	163	158	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	31	21	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	230	212	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,86	2,65	1,37
Räntekänslighet (%)	4,99	5,39	5,39	6,31

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 belånad 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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen går som tidigare med ett likviditetsmässigt överskott om cirka 230 tkr. Föreningens tillgångar i kassa och bank har också ökat med cirka 420 tkr under året. Föreningen har, för att möta framtida kostnadshöjningar, höjt medlemsavgifterna och kan behöva göra det även framgent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	49 690 825	-	-	49 690 825
Upplåtelseavgifter	5 280 615	-	-	5 280 615
Fond, yttre underhåll	556 412	-	-29 575	526 837
Balanserat resultat	-948 523	-358 073	29 575	-1 277 022
Årets resultat	-358 073	358 073	-337 042	-337 042
Eget kapital	54 221 255	0	-337 042	53 884 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 277 022
Årets resultat	-337 042
Totalt	-1 614 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 048
Att från yttre fond i anspråk ta	-133 411
Balanseras i ny räkning	-1 570 700
	-1 614 063

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 079 934	1 916 003
Övriga rörelseintäkter	3	3 992	0
Summa rörelseintäkter		2 083 926	1 916 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 387 761	-1 201 996
Övriga externa kostnader	9	-156 291	-129 459
Personalkostnader	10	-91 016	-90 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 916	-594 741
Summa rörelsekostnader		-2 201 984	-2 016 396
RÖRELSERESULTAT		-118 058	-100 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 309	70 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-263 293	-328 208
Summa finansiella poster		-218 984	-257 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 042	-358 073
ÅRETS RESULTAT		-337 042	-358 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	59 606 931	60 146 385
Markanläggningar	13	98 599	106 363
Maskiner och inventarier	14	134 868	287 100
Summa materiella anläggningstillgångar		59 840 398	60 539 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 840 398	60 539 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 642
Övriga fordringar	16	5 857	5 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	105 651	65 818
Summa kortfristiga fordringar		111 508	90 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 865 522	2 446 401
Summa kassa och bank		2 865 522	2 446 401
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 977 031	2 537 065
SUMMA TILLGÅNGAR		62 817 429	63 076 913

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 971 440	54 971 440
Fond för yttre underhåll		526 837	556 412
Summa bundet eget kapital		55 498 277	55 527 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 277 022	-948 523
Årets resultat		-337 042	-358 073
Summa fritt eget kapital		-1 614 063	-1 306 597
SUMMA EGET KAPITAL		53 884 214	54 221 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	8 500 000
Summa långfristiga skulder		0	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 500 000	0
Leverantörsskulder		43 728	19 309
Skatteskulder		2 233	5 000
Övriga kortfristiga skulder		588	42 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	386 666	288 949
Summa kortfristiga skulder		8 933 215	355 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 817 429	63 076 913

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-118 058	-100 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	566 916	594 741
	448 858	494 348
Erhållen ränta	27 226	68 314
Erlagd ränta	-266 931	-321 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 153	240 728
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 761	39 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 195	-50 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 587	229 248
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	132 534	-20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	132 534	-20 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	419 121	209 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 446 401	2 237 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 865 522	2 446 401

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren 1 i Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 704 096	1 577 868
Hysesintäkter, bostäder	192 360	184 164
Hysesintäkter, lokaler	28 250	28 960
Hysesintäkter, p-platser	143 700	123 600
Övriga intäkter	11 526	1 409
Öres- och kronutjämning	2	2
Summa	2 079 934	1 916 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	3 992	0
Summa	3 992	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	30 992	27 000
Städning	48 600	46 500
Besiktning och service	28 169	12 655
Trädgårdsarbete	69 573	71 641
Snöskottning	47 119	58 393
Summa	224 453	216 189

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 819
Rep Underhåll	369	0
Tvättstuga	21 867	23 155
Rep Trapphus/port/entr	7 823	3 000
Dörrar och lås/porttele	3 094	0
VA	11 139	0
Rep Ventilation	0	35 000
Rep El/Installation	36 243	7 331
Hissar	25 307	20 245
Fasader	0	6 250
Rep försäkringskada	34 954	0
Summa	140 796	103 800

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	133 411	110 000
Summa	133 411	110 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	102 983	93 636
Uppvärmning	418 789	421 720
Vatten	110 019	81 170
Sophämtning	67 486	47 604
Summa	699 277	644 130

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 756	60 495
Självrisker	58 800	0
Serviceavtal mättjänster	140	0
Kabel-TV	6 662	7 492
Bredband	714	0
Fastighetsskatt	58 752	59 890
Summa	189 824	127 877

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 330	10 011
Övriga förvaltningskostnader	52 769	44 405
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	59 692	57 544
Summa	156 291	129 459

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	72 000	71 500
Sociala avgifter	19 016	18 700
Summa	91 016	90 200

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	262 490	328 208
Övriga räntekostnader	803	0
Summa	263 293	328 208

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 026 276	66 026 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 026 276	66 026 276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 879 891	-5 340 419
Årets avskrivning	-539 454	-539 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 419 345	-5 879 891
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 606 931	60 146 385
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 330 656</i>	<i>24 330 656</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 616 000	31 854 000
Taxeringsvärde mark	50 432 000	48 571 000
Summa	90 048 000	80 425 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155 286	155 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155 286	155 286
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 923	-41 159
Årets avskrivning	-7 764	-7 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 687	-48 923
Utgående restvärde enligt plan	98 599	106 363

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	514 599	257 944
Årets inköp	-132 534	256 655
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	382 065	514 599
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-227 499	-179 994
Årets avskrivning	-19 698	-47 505
Utgående ackumulerad avskrivning	-247 197	-227 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 868	287 100

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	236 655
Årets investeringar	0	23 000
Omfört till Byggnad	0	-259 655
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 267	5 204
Skattefordringar	590	0
Summa	5 857	5 204

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 351	5 119
Försäkringspremier	45 698	41 908
Kabel-TV	1 551	1 655
Bredband	119	0
Förvaltning	15 636	14 923
Inkomsträntor	19 296	2 213
Summa	105 651	65 818

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,90 %	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,90 %	4 100 000	4 100 000
Summa			8 500 000	8 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 890	23 405
El	8 335	11 279
Uppvärmning	54 217	56 460
Utgiftsräntor	18 488	22 126
Uppl kostn renhållningsavg	4 110	0
Förutbetalda avgifter/hyror	187 626	175 679
Summa	386 666	288 949

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 187 000	22 187 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vintern 2025-2026 har varit en av de strängaste på mycket länge med stora mängder snö och långa perioder med låga temperaturer. Det kommer att medföra ökade utgifter för el, fjärrvärme och vinterunderhåll och innebär att styrelsen kommer att ha ett stort fokus ekonomiska prioriteringar under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Solna

Adriana Grueso Serrato
Ordförande

Amir Hoshang Zarifi
Styrelseledamot

Kristina Annie Margareta Iwar
Styrelseledamot

Ola Billger
Kassör

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.03.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.03.2026 11:36

DOCUMENT ID:

r1Yrmi9qbg

ENVELOPE ID:

r1_S7sccbg-r1Yrmi9qbg

DOCUMENT NAME:

Brf Safiren 1 i Solna, 769615-2276 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

b57a7ba4c2128550ab7e211c2b52dc2db86801a1fd505
3fa2df363df5e5b9b2b39f2b8e6b67802c8e9a0d7f98e82
cd7032eccba5a22c4c79252f590af32ecac3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristina Annie Margareta Iwar iwar.kristina@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:44 20.03.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.14.189
2. Amir Hoshang Zarifi amir_zarifi@yahoo.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:03 20.03.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.92.112
3. Adriana Grueso Serrato adriana.grueso.s@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:36 20.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.67.22
4. OLA BILLGER ola.billger@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:48 20.03.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 178.73.198.3
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	22.03.2026 13:29 22.03.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 1 i Solna

Org.nr 769615-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren 1 i Solna för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Safiren 1 i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 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 för LCE 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 för LCE 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 1 i Solna för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.03.2026 13:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 20.03.2026 11:36

DOCUMENT ID:

r1ZFS7o95-l

ENVELOPE ID:

r1ldH7s9cZg-r1ZFS7o95-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Safiren 1 i S olna 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

ec9ddb3dbf50e9769bdaf309a11bb983000b5f4e37db6f522bd6efcee75158c466aebe9ef4210bb8d1c396b5f2b54db5ff45baf2c3ce72b640e7ff956f4a7209

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	22.03.2026 13:28	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	22.03.2026 13:27	Low	IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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