

Årsredovisning 2025

Brf Safiren 1618

769617-7935



Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren 1618

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oljemålningen 9	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 322 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 322 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tarra Simunek Nilsson	Ordförande
Emma Jelving Eklund	Styrelseledamot
Evelina Ros	Styrelseledamot
Mikael Marcus Granudd	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Richard Lindberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Omfattande renovering: stambyte, byte av elstigar, putsning av fasad, renovering av kök och badrum, montering av säkerhetsdörrar till lägenheterna samt renovering av fönster
- 2010** ● Målning av trapphus och tvättstuga
- 2013** ● Omläggning av yttertaket. Renovering av befintliga balkonger. Renovering av fasaden.
- 2014** ● OVK och rensning av kanaler
- 2015** ● Byte av fjärrvärmecentral. Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer. Stamspolning. Byte av rökluckor.
- 2016** ● Nya armaturer i trapphusen. Byte av dagvattenpump i cykelrummet i källaren.
- 2018** ● Nya tvättmaskiner installerades i tvättstugan.
- 2019** ● Nya portar i båda 16 & 18 installerades.
- 2020** ● OVK-besiktning genomförd
- 2023** ● Service av tvättstuga
- 2024** ● Lysrörs-armaturer i källare och entréer utbytta till LED-armaturer
- 2025** ● Service av tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● OVK, rensning av kanaler och injustering
- 2026** ● Radonmätning
- 2026-2027** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Abonnemang, råttbekämpning	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Fortum
Elnät	Elevio
Fastighetsförvaltare	Åkerlunds
Föreningens bank	Handelsbanken
Internetleverantör	Bahnhof
Städfirma	Pousettes städservice
Vatten och sophantering	Stockholm vatten och avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planerad avgiftshöjning genomförd under året.

Förändringar i avtal

Ny städfirma från andra halvan av 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 427 096	1 340 555	1 115 939	1 070 395
Resultat efter fin. poster	-334 837	-153 783	-449 767	-292 781
Soliditet (%)	83	83	84	84
Yttre fond	1 096 975	945 175	793 375	641 575
Taxeringsvärde	50 800 000	50 600 000	50 600 000	50 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	961	807	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	94,8	94,8	94,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 989	4 004	3 837	4 076
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 989	4 004	3 837	4 076
Sparande / kvm totalyta, kr	156	134	-90	29
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	48	31	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	199	182	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	77	55	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	323	268	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,45	2,27	1,21
Räntekänslighet (%)	3,94	4,17	4,75	5,35

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

Negativt resultat b.la. pga K3. Årlig avgiftshöjning för att möta ökade driftskostnader och skapa utrymme att följa underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 520 879	-	-	28 520 879
Upplåtelseavgifter	3 034 534	-	-	3 034 534
Fond, yttre underhåll	945 175	-	151 800	1 096 975
Balanserat resultat	-4 209 592	-153 783	-151 800	-4 515 175
Årets resultat	-153 783	153 783	-334 837	-334 837
Eget kapital	28 137 213	0	-334 837	27 802 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 515 175
Årets resultat	-334 837
Totalt	-4 850 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 400
Balanseras i ny räkning	-5 002 412
	-4 850 012

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	1 427 096	1 340 555
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	-1
Summa rörelseintäkter		1 428 096	1 340 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-769 903	-731 075
Övriga externa kostnader	8	-128 346	-117 502
Personalkostnader	9	-112 685	-137 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 428	-330 612
Summa rörelsekostnader		-1 552 362	-1 316 250
RÖRELSERESULTAT		-124 267	24 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 479	1 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-213 049	-179 343
Summa finansiella poster		-210 570	-178 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-334 837	-153 783
ÅRETS RESULTAT		-334 837	-153 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	32 552 088	33 084 828
Maskiner och inventarier	12	17 331	26 019
Summa materiella anläggningstillgångar		32 569 419	33 110 847
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 569 419	33 110 847
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 223	10 830
Övriga fordringar	13	374 926	311 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 019	68 128
Summa kortfristiga fordringar		442 168	390 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		342 003	220 189
Summa kassa och bank		342 003	220 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		784 172	611 106
SUMMA TILLGÅNGAR		33 353 591	33 721 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 555 413	31 555 413
Fond för yttre underhåll		1 096 975	945 175
Summa bundet eget kapital		32 652 388	32 500 588
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 515 175	-4 209 592
Årets resultat		-334 837	-153 783
Summa ansamlad förlust		-4 850 012	-4 363 375
SUMMA EGET KAPITAL		27 802 376	28 137 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 113 127	0
Summa långfristiga skulder		3 113 127	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 160 000	5 293 127
Leverantörsskulder		45 076	51 567
Skatteskulder		6 932	2 984
Övriga kortfristiga skulder		20 316	3 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	205 764	233 939
Summa kortfristiga skulder		2 438 088	5 584 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 353 591	33 721 953

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-124 267	24 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	541 428	330 612
	417 162	354 917
Erhållen ränta	2 479	1 255
Erlagd ränta	-214 711	-177 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 929	178 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 976	-1 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 863	-7 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 090	169 552
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	369 113
Amortering av lån	-20 000	-148 226
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	220 887
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 090	390 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	531 076	140 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	648 166	531 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren 1618 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	1,08 %
Yttertak	2,94 %
Fasader	4,49 %
Balkonger	4,49 %
Fönster	4,06 %
Stamledningar VA	4,06 %
Stamledningar Värme	1,08 %
Styr & övervakning	4,49 %
Ventilation	9,48 %
El	4,49 %
Maskiner och inventarier	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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 339 364	1 270 479
Hysesintäkter, bostäder	17 240	17 280
Hysesintäkter, p-platser	41 500	42 000
Övriga intäkter	28 992	10 796
Summa	1 427 096	1 340 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	1 000	0
Summa	1 000	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 240	23 868
Städning	30 862	23 126
Besiktning och service	35 598	21 310
Trädgårdsarbete	2 365	0
Övrigt	3 238	3 113
Snöskottning	4 375	4 375
Summa	100 678	75 792

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 415	25 387
Tvättstuga	13 984	7 362
Trapphus/port/entr	353	0
VA	13 551	0
Värme	0	1 069
El	2 419	0
Summa	41 721	33 818

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	63 444	62 846
Uppvärmning	264 122	262 624
Vatten	102 747	101 370
Sophämtning	23 073	22 952
Summa	453 386	449 792

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 544	62 819
Kabel-TV	12 312	12 124
Bredband	36 787	36 739
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	60 600	58 116
Summa	174 118	171 673

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 118	4 454
Revisionsarvoden	22 500	21 875
Övriga förvaltningskostnader	36 688	26 157
Ekonomisk förvaltning	66 040	65 016
Summa	128 346	117 502

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 750	57 300
Löner, arbetare	49 000	47 000
Sociala avgifter	26 935	32 761
Summa	112 685	137 061

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	213 049	178 666
Övriga räntekostnader	0	677
Summa	213 049	179 343

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 201 770	37 201 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 201 770	37 201 770
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 116 942	-3 795 018
Årets avskrivning	-532 740	-321 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 649 682	-4 116 942
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 552 088	33 084 828
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 089 528</i>	<i>9 089 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	26 000 000
Summa	50 800 000	50 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 825	141 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 825	141 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 806	-107 118
Årets avskrivning	-8 688	-8 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-124 494	-115 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 331	26 019

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 736	1 072
Skattefordringar	2 028	0
Summa	68 764	1 072

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 556	13 821
Städning	4 238	0
El	0	6 443
Försäkringspremier	21 187	20 176
Kabel-TV	3 106	3 078
Bredband	6 120	6 137
Förvaltning	18 812	18 473
Summa	58 019	68 128

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	4,12 %	1 840 000	1 840 000
Stadshypotek	2027-10-30	3,10 %	1 293 127	1 313 127
Stadshypotek	2026-03-01	4,66 %	1 840 000	1 840 000
Stadshypotek ab	2026-03-02	3,30 %	300 000	300 000
Summa			5 273 127	5 293 127
Varav kortfristig del			2 160 000	5 293 127

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 780 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 871	3 832
Städning	0	1 065
El	5 046	4 821
Uppvärmning	35 519	33 415
Utgiftsräntor	6 719	8 381
Vatten	17 164	15 536
Löner	0	24 150
Beräknade uppl. sociala avifter	0	7 583
Förutbetalda avgifter/hyror	120 945	118 656
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
Summa	205 764	233 939

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 155 000	11 155 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Stockholm

Tarra Simunek Nilsson
Ordförande

Emma Jelving Eklund
Styrelseledamot

Evelina Ros
Styrelseledamot

Mikael Marcus Granudd
Styrelseledamot

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

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 10:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 11:49

DOCUMENT ID:

r1zFj7Zokfx

ENVELOPE ID:

rkKs7Zi1fg-r1zFj7Zokfx

DOCUMENT NAME:

Brf Safiren 1618, 769617-7935 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2b7c5d76c07e09920b5c83595b95d6e97ef0f96aa83b45
002b563360bac03da84c0a1c9177f6f7edd021ff2143262
6c27303979137a5092e0cf4a4850259e84a

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. Mikael Marcus Granudd marcus.granudd@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:56 20.05.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.194.157
2. EVELINA ROS evelina.ros93@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:22 20.05.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. DENISE TARRA M E SIMU NEK NILSSON tarra.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:51 20.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.40
4. EMMA KRISTINA JELVIN G EKLUND emma.jelving eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 00:38 21.05.2026 00:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.51
5. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 10:50 21.05.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.219.22

* 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 Brf Safiren 1618

Org.nr 769617-7935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-09 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 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 Brf Safiren 1618 för räkenskapsåret 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 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.

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 10:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 11:49

DOCUMENT ID:

r1eto7bjJGg

ENVELOPE ID:

Hkto7Woyzl-r1eto7bjJGg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Safiren 1618 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

f46b8001e52568b3ac18db671a0e3561e6e0db1a20a3a
8bd7213e4e655c829d0a40904e099b6cfc31ca5314f18b
b33da7a4a7049c436314038a138402416565c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg	Signed	22.05.2026 10:51	eID	Swedish BankID
richard.lindberg@rsm.se	Authenticated	22.05.2026 10:50	Low	IP: 193.15.253.230

* 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