



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Safirhemmet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Safirhemmet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kristina Lovisa Håkansson	Ledamot	
Daniel Oskar Jan Nässelkvist	Ledamot	
Robert Erik Daniel Sandström	Ledamot	Avflyttad 12/12-2017
Mats Ingvar Törnblom	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Lovisa Håkansson, Daniel Oskar Jan Nässelkvist, Robert Erik Daniel Sandström och Mats Ingvar Törnblom.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marie Björkstén	Ordinarie Extern	Effectima
-----------------	------------------	-----------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-22. Extra stämma med anledning av nya stadgar 1:a beslutet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kumla 3:928	2007	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via separat frånluftsvärmepump för varje enskild lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 4 småhus.

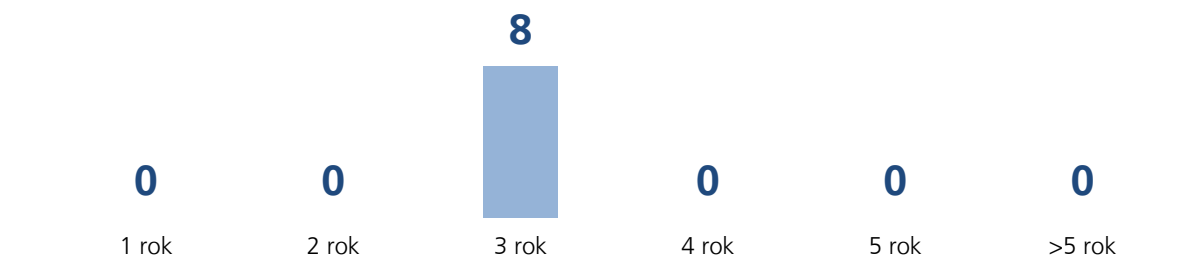
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 580 m², varav 580 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt ett vädringsfönster i Lgh 4:2	2017	Fönsterbyte pga. inbrottsförsök
Balkongfrontsbyte	2017	Byte tidigarelagt mot underhållsplan pga. röta i trä
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny energirapport	2018	Ny rapport upprättas enligt lag
Måla entré- respektive förrådsdörrar inkl. räcken och till entréer ovanvåning.	2020	Flyttas ett år framåt i underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiskt Administrativ	SBC, t.om 2018-12-31
Fastighetsförvaltning, Light	
Bostadsrätternas	Söderberg & Partner, t.om 2018-04-30
Fastighetsförsäkring	
Vatten och avlopp	Tyresö Kommun
Hushållsavfall och matinsamling	Tyresö Kommun
Fastighetsel	Vattenfall, Fast prisavtal t.om 2020-01-31
Kollektivt internet/ tv/ bredbandstelefonti	Telia, t.om 2020-10-30

Övrig information

Styrelsen vill ge ett stort tack till alla våra medlemmar för er insats med att sköta om vår fina förening och göra den trivsamt att bo i.

Allmänt om föreningen

- Föreningen bildades den 21 mars 2007 och registrerades den 21 mars 2007. Den första förtroendevalda styrelsen tillsattes den 19 november 2008. Brf Safirhemmet är en äkta bostadsrättsförening som består av adresserna Gränsvägen 18A-B och 20A-D samt Malmstigen 2 och 4.

Förvaltning

- 2012 gick föreningen över från brutet räkenskapsår till kalenderår. För att komma i fas med det nya räkenskapsåret avsåg bokslutet i december 2012 bara sex månader.

Föreningen tecknade år 2015 ett Ekonomiskt administrativt fastighetsförvaltningsavtal, Light med SBC. SBC handhar t.ex ekonomi/ bokföring, månadsavgiftsutskick, överlåtelse och panter, kontrolluppgifter, medlems- och lägenhetsregister m.m.

Föreningen har ingen extern mark- och fastighetsförvaltare. De arbetena såsom, gräsklippning, snöskottning och diverse underhållsarbeten och fastighetsskötsel utförs av de boende. Vid behov köps tjänster externt. På det här sättet håller föreningen sina kostnader låga och därmed även månadsavgifterna. Det ger även stora möjligheter till att påverka förvaltningen i föreningen.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna som förtydligas i föreningens medlemsregler.

Årsstämman 2017 beslöt att ej ha någon suppleant för kommande verksamhetsår 2017/-18 utan styrelsen består av fyra (4) ledamöter.

Revisor

- Föreningen har nu en externt anlitad revisor för granskning av föreningens års- och revisionsberättelse. Revisorsuppleant posten beslöt årsstämman att ha vakant.

Firmatecknare

- Ledamöterna tecknar firman två i förening.

Bostadslägenheter och förråd – antal och ytor

- Föreningen består av åtta bostadsrättslägenheter fördelade på fyra hus. Lägenheterna är på ca 73 m², nedre plan har en liten skillnad i yta beroende på en pelare. Enligt Skatteverkets fastighetstaxering har föreningen en total bostadsbyggnadsyta på 580 m².

Till varje lägenhet hör ett förråd om ca 5 m² beläget på utsidan av respektive hus. Det finns också ett gemensamt redskapsförråd på baksidan av hus 4 (Gränsvägen 18A-B).

Det kan finnas särskilda överenskommelser efter ansökan och godkännande av föreningens styrelse som reglerar hur bostadsrättsinnehavare får disponera del av fasad för uppsättande av t.ex markiser, fasadflaggor och dylikt. Dessa överenskommelser avser innevarande ägare och följer inte med automatik med vid ägarbyte. Vid ägarbyte skall den nya ägaren ansöka på nytt om tillstånd.

Biluppställningsplatser

- Utanför varje hus finns en stolpe med uttag för motorvärmare. Respektive lägenhet förfogar över en parkeringsplats intill stolpen.

Det finns ej laddplats/-stolpe för elbil eller laddhybridbil inom föreningen.

Plats för ytterligare biluppställning finns inom föreningen. Den är inte till för långtidsuppställning av till exempel båt eller husvagn.

Mark

- All mark som tillhör föreningen är allmän för de boende. Det kan finnas särskilda överenskommelser efter ansökan och godkännande av föreningens styrelse som reglerar hur bostadsrättsinnehavare får disponera viss markyta. Det kan gälla trädäck, staket, odlingar mm. Dessa överenskommelser avser innevarande ägare och följer inte med automatik med vid ägarbyte. Vid ägarbyte skall den nya ägaren ansöka på nytt om tillstånd.

Medlemskap i Bostadsrätterna

- Föreningen är medlemmar i den rikstäckande organisationen Bostadsrätterna. Via medlemskapet får föreningen tillgång informationsutskick till styrelse och boende, kurser, faktabank, mallar och rådgivning. Medlemskapet medför att styrelsen kan få information som underlättar styrelsearbetet och kommer löpande att utvärderas.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

- Det ena halvan av föreningslånet på 2 700 000 kr omförhandlades i oktober från 3 årig fast ränta om 2,91% till 3 månaders rörlig ränta. Föreningen har 2 st. lån om 2 700 000 kr vardera och ligger nu med löpande 3 månaders ränta.

Amortering på föreningens lån

- Fr.o.m. januari 2018 kommer föreningen att börja amortera på föreningslånen med 80.000 kr för år 2018.

Underhåll och reparationer

- Kostnaderna för balkongfrontsbytet samt byte av vädringsfönstret rymdes inom föreningens kassa. Se not 4. Inga nya lån behövde upptas eller månadsavgifterna höjas.

Underhållsplan

- Underhållsplanen som omfattar åren 2015-2035 är den totala kostnaden för underhållet under dessa 20 år bedömda att vara 1 767 875 kr. I och med den nya underhållsplanen är avsättningen på 88 394 kr per år.

Föreningens balanserade resultat

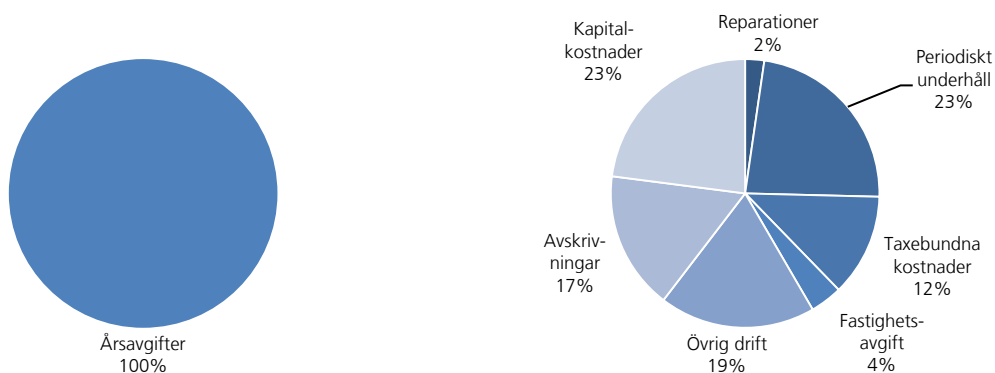
- Föreningens balanserade resultat präglas framför allt av underskottet från första året 2007-03-21 - -2008-06-30 på -3 915 980 kr. Det skedde i samband med förvärv av fastigheten Tyresö Kumla 3:928 via transportköp av aktierna i Lindalens Fastighetsintressenter AB. Aktierna i bolaget avyttrades året därpå. Resultatet från transaktionen gav ett underskott på -4 040 000 kr. Genom uppskrivning av marken har föreningens egna kapital återställts trots förlusten på aktierna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	614 143	895 675
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	432 000	435 300
Finansiella intäkter	0	29
Ökning av kortfristiga skulder	3 638	0
	435 638	435 329
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	243 418	589 725
Finansiella kostnader	92 715	102 296
Ökning av kortfristiga fordringar	14 824	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 841
	350 957	716 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	698 824	614 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	84 681	-281 533

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgar

- Nya stadgar som följer den reviderade bostadsrättslagen från 2016 har antagits via en extra respektive ordinarie föreningsstämma.

Avtal

- Föreningens 3 åriga fast prisavtal med Vattenfall har börjat gälla fr.o.m. 1 februari 2017 med 37,70 öre/kWh exkl. mervärdesskatt. Och ur miljöhänsyn har endast vattenkraft valts som produktionsslag.

Mark

- Föreningen har med medlemmarnas hjälp haft vår- och höststädning med trädgårdsarbete samt översyn av föreningens hus och mark. Löpande har alla hjälpts åt att klippa gräs och skottat snö då föreningen inte har någon extern markförvaltning.

All mark är gemensam för medlemmarna och det finns inga "tomter", men det finns möjlighet och få bruka en del av tomten efter ansökan hos styrelsen och tecknade av nyttjande avtal.

Byggnad

- Enligt stadgarna har lägenhetsinnehavaren drift- och skötselansvar för lägenhetens frånluftsvärmepump. Och för att hålla frånluftsvärmepumpen i gott skick har alla lägenhetsinnehavare haft möjlighet att frivilligt teckna ett underhållsavtal med ett gemensamt serviceföretag. Genom att använda samma serviceföretag så får medlemmarna ett lägre service- och reservdelspris. Serviceföretaget kommer en gång om året och gör en protokollförd service på värmepumpen för de medlemmar som tecknat serviceavtal. Årsservicen är en förebyggande åtgärd som minskar risken för driftavbrott och onödiga reparationer.

- Balkongfronterna (4 st.) har bytts ut och åtgärdats under våren 2017 så säkerheten på balkongerna upprätthålls.

- Vädringsfönstret på andra våningen hus 4 har bytts ut efter skador som uppstod vid inbrottsförsöket nyår 2016/2017.

Medlemsträffar

- Medlemmarna har vid städtillfällena vår och höst samt under vintern men framförallt sommaren grillat och fika tillsammans. Dessa tillfällen är ett ypperligt tillfälle och lära känna grannarna, gamla som nyinflyttade under gemytliga former och skratt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 11

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 310	9 310	9 310	9 310
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	17	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	49	56	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	176	194	251
Soliditet (%)	68	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	-324	101	54
Nettoomsättning (tkr)	432	432	432	432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 580 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 840 000	0	0	11 840 000
Uppskrivningsfond	4 040 000	0	0	4 040 000
Fond för yttre underhåll	143 924	88 394	-383 750	439 280
S:a bundet eget kapital	16 023 924	88 394	-383 750	16 319 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 226 745	-88 394	59 793	-4 198 145
Årets resultat	28 602	28 602	323 957	-323 957
S:a ansamlad förlust	-4 198 143	-59 792	383 750	-4 522 101
S:a eget kapital	11 825 781	28 602	0	11 797 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 602
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 138 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 394
summa balanserat resultat	-4 198 143

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

93 092
-4 105 051

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	432 000	432 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 300
Summa rörelseintäkter		432 000	435 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-206 228	-497 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 190	-92 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-67 265	-67 265
Summa rörelsekostnader		-310 683	-656 990
RÖRELSERESULTAT		121 317	-221 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 715	-102 296
Summa finansiella poster		-92 715	-102 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 602	-323 957
ÅRETS RESULTAT		28 602	-323 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 586 445	16 653 710
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 586 445	16 653 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 586 445	16 653 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	713 648	614 143
Summa kortfristiga fordringar		713 648	614 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		713 648	614 143
SUMMA TILLGÅNGAR		17 300 093	17 267 853

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 840 000	11 840 000
Uppskrivningsfond		4 040 000	4 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	143 924	439 280
Summa bundet eget kapital		16 023 924	16 319 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 226 745	-4 198 145
Årets resultat		28 602	-323 957
Summa fritt eget kapital		-4 198 143	-4 522 101
SUMMA EGET KAPITAL		11 825 781	11 797 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	5 400 000
Summa långfristiga skulder		0	5 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 400 000	0
Leverantörsskulder		10 245	9 282
Skatteskulder		16 363	14 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	47 704	46 568
Summa kortfristiga skulder		5 474 312	70 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 300 093	17 267 853

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	432 000	432 000
	432 000	432 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	3 300
	0	3 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Gård	2 320	1 092
	Förbrukningsmateriel	42	0
	Fordon	149	504
		2 511	1 596
	Reparationer		
	Elinstallationer	0	33 500
	Fönster	2 775	0
	Mark/gård/utemiljö	1 250	1 187
	Skador/klotter/skadegörelse	4 966	0
		8 991	34 687
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	383 750
	Balkonger/altaner	93 092	0
		93 092	383 750
	Taxebundna kostnader		
	El	11 048	10 951
	Vatten	24 335	28 422
	Sophämtning/renhållning	14 760	14 163
		50 143	53 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 263	8 822
	Bredband	26 856	0
		36 119	8 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 372	14 824
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	206 228	497 215
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	0	26 928
	Föreningskostnader	3 767	107
	Fritids- och trivselkostnader	339	0
	Förvaltningsarvode	26 750	26 075
	Förvaltningsarvoden övriga	1 075	3 625
	Administration	2 403	2 399
	Korttidsinventarier	0	5 520
	Konsultarvode	0	25 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 550	2 550
		37 190	92 510
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	59 065	59 065
	Markanläggning	8 200	8 200
		67 265	67 265

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 498 575	17 498 575
	Utgående anskaffningsvärde	17 498 575	17 498 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-844 865	-777 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 265	-67 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-912 130	-844 865
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 586 445	16 653 710
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 519 265	5 519 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 040 000	5 040 000
	Taxeringsvärde mark	2 544 000	2 544 000
		7 584 000	7 584 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 584 000	7 584 000
		7 584 000	7 584 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 560	9 560
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 560	9 560
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 560	-9 560
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 560	-9 560
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 824	0
	Klientmedel hos SBC	698 824	614 143
		713 648	614 143

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	439 280	350 886
	Reservering enligt stadgar	88 394	88 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-383 750	0
	Vid årets slut	143 924	439 280

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,930 %	2 700 000	2 700 000	2018-10-28
	Swedbank	0,730 %	2 700 000	2 700 000	2018-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 400 000	5 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 400 000	0	
			0	5 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	16 204	6 068
	Avgifter och hyror	31 500	40 500
		47 704	46 568

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 12 / 3 2018



Kristina Lovisa Håkansson
Ledamot



Daniel Oskar Jan Nässelkvist
Ledamot

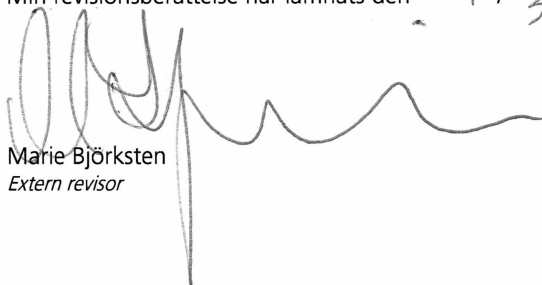
Robert Erik Daniel Sandström
Ledamot

Auflöst 12/12-2017



Mats Ingvar Törnblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2018



Marie Björkstén
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Safirhemmet, org nr 769616-2838

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safirhemmet.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

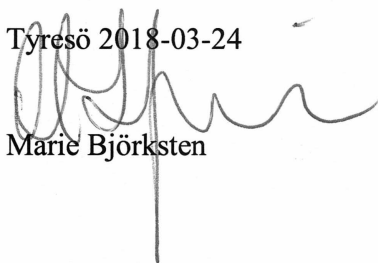
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att bostadsrättsföreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö 2018-03-24



Marie Björkstén