

---

## ÅRSREDOVISNING

---

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder, som större underhåll.

##### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-11-30. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen äger bostadsfastigheten Safiren 1, med adress Bergsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar Stockholm.

##### *Lägenheter*

Föreningen består av 7 lägenheter, med en total lägenhetsyta om 617 kvm.

#### Medlemsinformation

##### *Medlemmar*

Antalet medlemmar i föreningen har under hela året varit 12.

##### *Överlåtelser*

Ingen lägenhet har överlåtit under 2018.

##### *Andrahandsuthyrning*

Under året har lägenhet 1102 varit uthyrd i andra hand under december månad.

KK CB  
AT BWC

## Övrigt

### *Förvaltning/fastighetsskötsel*

Fastigheten har ekonomiskt förvaltats och företrätts av Kenneth Karlsson tillsammans med Axinova Redovisning AB. - Teknisk förvaltning har ombesörjts av Kenneth Karlsson. Städning har skötts av Eko i Hägersten AB.

### *Årsavgift*

Årsavgiften har under året bibehållits och uppgår till i genomsnitt 549 kr/kvm boendeyta.

### *Belåning*

Föreningens lån och räntesatser framgår av not 4.

### *Fastighetstaxering*

Taxeringsvärdet höjdes fr o m 2016-01-01 till 14 400 000. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 8 876 kr (1 337 kr/lgh). Ingen statlig skatt tas ut.

### *Reparationer*

Under året har inga reparationer utförts förutom vanligt underhåll.

| <b>Flerårsöversikt</b> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning        | 340 682     | 338 832     | 342 445     | 339 271     |
| Årets resultat         | 27 959      | 46 785      | 37 898      | -107 495    |
| Balansomslutning       | 5 886 085   | 5 859 226   | 5 805 684   | 5 818 008   |
| Soliditet              | 35%         | 35%         | 34%         | 34%         |

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital i % av balansomslutning.

### **Förändringar i eget kapital**

|                            | Disp. av föreg.     |                                  |                     |
|----------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
|                            | Belopp vid          | Förändring års resultat enl      | Belopp vid          |
|                            | <u>årets utgång</u> | <u>under året stämmans besl.</u> | <u>årets ingång</u> |
| <i>Bundet eget kapital</i> |                     |                                  |                     |
| Inbetalda insatser         | 6 985 000           | 0                                | 0                   |
| Fond för yttre underhåll   | 455 586             | 43 200                           | 0                   |

WM  
AT  
Bul  
AB

|                                   |            |         |         |            |
|-----------------------------------|------------|---------|---------|------------|
| S:a bundet eget kapital           | 7 440 586  | 43 200  | 0       | 7 397 386  |
| <i>Fritt eget kapital</i>         |            |         |         |            |
| Ansamlad förlust/dispositionsfond | -5 399 105 | -43 200 | 46 785  | -5 402 690 |
| Årets resultat                    | 27 959     | 27 959  | -46 785 | 46 785     |
| <hr/>                             |            |         |         |            |
| S:a fritt eget kapital            | -5 371 146 | -15 241 | 0       | -5 355 905 |

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:*

|                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Årets överskott                                                    | 27 959     |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 355 905 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -43 200    |
| <hr/>                                                              |            |
| Summa balanserat resultat                                          | -5 371 146 |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

|                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| att i ny räkning överförs                                                                    | -5 371 146 |
| Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i entals svenska kronor om inte annat anges. |            |

|                 |       | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-----------------|-------|------------|------------|
| RESULTATRÄKNING | Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |

|                              |   |                |                |
|------------------------------|---|----------------|----------------|
| <u>Rörelseintäkter</u>       |   |                |                |
| Nettoomsättning              |   | 340 682        | 338 832        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |   | <b>340 682</b> | <b>338 832</b> |
| <u>Rörelsekostnader</u>      |   |                |                |
| Övriga externa kostnader     | 2 | -202 167       | -171 594       |
| Avskrivningar på byggnad     |   | -28 031        | -28 031        |
| Summa rörelsekostnader       |   | -230 198       | -199 625       |
| <b>Rörelseresultat</b>       |   | <b>110 485</b> | <b>139 207</b> |

Kh AT  
AB BWL

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

|         |         |
|---------|---------|
| -82 526 | -92 422 |
|---------|---------|

Årets överskott

|        |        |
|--------|--------|
| 27 959 | 46 785 |
|--------|--------|

KK  
AT  
AB  
MUC

## BALANSRÄKNING

Noter

2018-12-31 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 690 777 5 718 808

5 690 777 5 718 808

**Summa anläggningstillgångar**

3

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 425 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 444 20 710

31 869 20 710

##### Kassa och bank

163 439 119 708

**Summa omsättningstillgångar**

195 308 140 418

#### SUMMA TILLGÅNGAR

5 886 085 5 859 226

## BALANSRÄKNING

Noter

2018-12-31 2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

6 985 000 6 985 000

Fond för yttre underhåll

455 586 412 386

7 440 586 7 397 386

##### *Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust / dispositionsfond

-5 399 105 -5 402 690

WIK AT BMC  
AB

|                                              |   |                         |                         |
|----------------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Årets överskott                              |   | 27 959                  | 46 785                  |
|                                              |   | <u>-5 371 146</u>       | <u>-5 355 905</u>       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <u>2 069 440</u>        | <u>2 041 481</u>        |
| <u>Långfristiga skulder</u>                  |   |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 | 3 737 241               | 3 740 242               |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                  |   |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  |   | 2 600                   | 2 200                   |
| Leverantörsskulder                           |   | 30 004                  | 29 315                  |
| Skatteskulder                                |   | 18 564                  | 17 752                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 28 236                  | 28 236                  |
|                                              |   | <u>79 404</u>           | <u>77 503</u>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <u><b>5 886 085</b></u> | <u><b>5 859 226</b></u> |

## NOTER

### A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnad 100 år

### B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

#### Not 2 Övriga externa kostnader

2018

2017

BWL  
K  
AB

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| Städning               | 17 469 | 17 469 |
| Sotning                | 6 849  | 0      |
| Gård                   | 2 282  | 0      |
| Entré & trappuppgångar | 1 500  | 0      |
| Ventilation            | 4 046  | 0      |
| Fönster                | 3 510  | 0      |
| El                     | 9 426  | 9 075  |
| Värme                  | 87 938 | 86 348 |
| Vatten                 | 10 509 | 10 054 |
| Sophämtning            | 5 176  | 4 742  |
| Kabel-TV               | 2 012  | 1 978  |
| Fastighetsförsäkring   | 15 765 | 14 084 |
| Övriga driftkostnader  | 6 228  | 5 295  |
| Fastighetsavgift       | 9 598  | 8 876  |
| Styrelsekostnader      | 6 636  | 0      |
| Redovisningstjänster   | 12 114 | 12 563 |
| Bankkostnader          | 1 109  | 1 110  |

---

|         |         |
|---------|---------|
| 202 167 | 171 594 |
|---------|---------|

### C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

Not 3 Byggnader och mark Ackumulerade  
anskaffningsvärden

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|

|                  |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| Vid årets början | 6 223 825 | 6 223 825 |
|------------------|-----------|-----------|

KK AT  
AB BUC

|                                               |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Utgående anskaffningsvärde                    | 6 223 825  | 6 223 825  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |            |            |
| Vid årets början                              | -505 017   | -476 986   |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -28 031    | -28 031    |
| Utgående avskrivningar enligt plan            | -533 048   | -505 017   |
| Planenligt restvärde vid årets slut           | 5 690 777  | 5 718 808  |
| I restvärde vid årets slut ingår mark med     | 3 418 747  | 3 418 747  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                         |            |            |
| Taxeringsvärde byggnad Taxeringsvärde mark    | 5 000 000  | 5 000 000  |
| Summa                                         | 9 400 000  | 9 400 000  |
|                                               | 14 400 000 | 14 400 000 |

|                                           | Räntesats  |                   |                   |
|-------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <u>Not 4 Skulder till kreditinstitut</u>  | 2018-12-31 | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| SBAB 15 24043 1                           | 2,26%      | 485 014           | 485 014           |
| SBAB 15 24134 9                           | 2,26%      | 734 653           | 734 653           |
| SBAB 15 70567 1                           | 2,26%      | 93 594            | 93 594            |
| SBAB 16 52773 4                           | 2,26%      | 292 672           | 292 672           |
| SBAB 19 81185 9                           | 2,26%      | 1 195 644         | 1 195 644         |
| SBAB 20 46225 6                           | 2,26%      | 300 000           | 300 000           |
| SBAB 23 60814 6                           | 1,40%      | 438 440           | 440 865           |
| SBAB 24 14621 9                           | 3,83%      | 199 824           | 200 000           |
| S:a skulder till kreditinstitut           |            | 3 739 841         | 3 742 442         |
| Varav kortfristig del                     |            | -2 600            | -2 200            |
| S:a långfristiga skulder                  |            | 3 737 241         | 3 740 242         |
| Till betalning senare än fem år förfaller |            | 3 726 841         | 3 731 442         |

UK AT  
AB BUC

Not 5 Ställda säkerheter  
Fastighetsinteckningar

| <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|
| 3 751 406         | 3 751 406         |

Stockholm 2019-0 -



Anna Tesch  
Ordförande



Björn Cronstedt  
Sekreterare

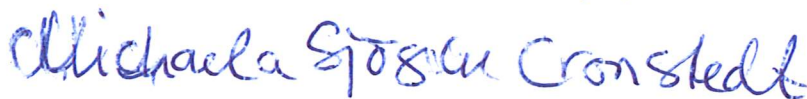


Kenneth Karlsson  
Kassör



Anne Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14



Michaela Sjögren Cronstedt  
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE 2018  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SAFIREN 1874**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen SAFIREN 1874 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsredovisningslagen. Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2019



Michaela Sjögren Cronstedt  
Föreningsvald revisor

