



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Safirhemmet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Safirhemmet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Per Anders Dahlgren	Ledamot
Kristina Lovisa Håkansson	Ledamot
Daniel Oskar Jan Nässelkvist	Ledamot
Mats Ingvar Törnblom	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Anders Dahlgren, Kristina Lovisa Håkansson, Daniel Oskar Jan Nässelkvist och Mats Ingvar Törnblom.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-09.

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

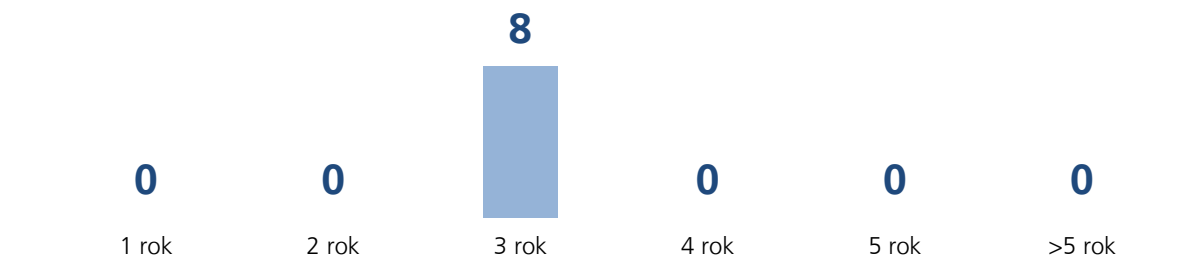
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 4 småhus.
Värdeåret är 2008.

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
Inoljning av balkongräckes överliggare och täckbrädor för balkongbjälkar.	2018	Kompletterings inoljning så trädetaljerna ska hålla bättre över tid.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration enligt lag vart 10 år	2019	Energikonsult som upprättar ny deklaration är anlitad.
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 2019-12-31
Fastighetsförvaltning, Light	
Bostadsrätternas	Söderberg & Partner, t.om 2019-04-30
Fastighetsförsäkring	
Vatten och avlopp	Tyresö Kommun
Hushållsavfall och matinsamling	Tyresö Kommun
Fastighetsel	Vattenfall, Fast prisavtal t.om 2020-01-31
Kollektivt internet/ tv/ bredbandstelefon	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 trivsam 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 arbeten 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 av 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.

Föreningsstämman 2018 beslöt att ej ha någon suppleant för kommande verksamhetsår 2018/19 utan styrelsen består av fyra (4) ledamöter.

Revisor

- Föreningen har en externt anlitad revisor för granskning av föreningens års- och revisionsberättelse. Revisorssuppleant posten beslöt föreningsstämman 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 i och med att lägenheterna ej är upplåtna med markinnehav. 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 medlem 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

Föreningenslån

- Föreningen har 2 st lån som ligger med löpande 3 månadersränta.

Amortering på föreningenslån

- Fr. om januari 2018 har föreningen börjat med löpande amortering på föreningenslånen med 80.000 kr/ år.
- Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering på 100.000 kr under januari 2019, förutom den löpande amorteringen.

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

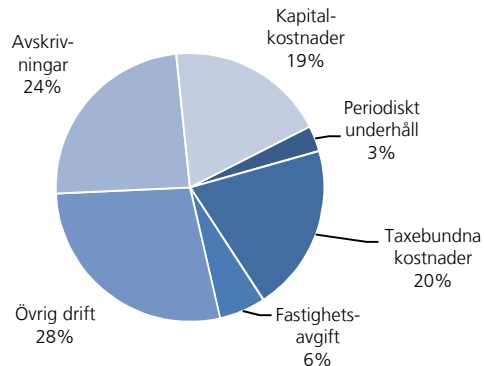
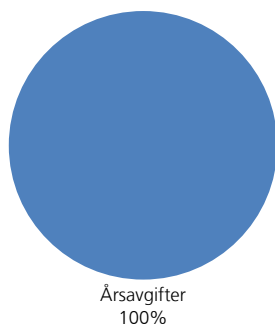
- Föreningens balanserade resultat präglas framför allt av underskottet från första året 2007-03-21 - -2008-06-30 på -3 915 980 kr. Det skedde i samband med förvärv av fastigheten Tyresö Kumla 3:928 via transportköp av aktierna i Lindalens Fastighetsintressenter AB. Aktierna i bolaget avyttrades året 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	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	698 824	614 143
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	432 060	432 000
Finansiella intäkter	8	0
Minskning kortfristiga fordringar	14 772	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 638
	446 840	435 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	158 434	243 418
Finansiella kostnader	53 429	92 715
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 824
Minskning av långfristiga skulder	73 337	0
Minskning av kortfristiga skulder	24 050	0
	309 250	350 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	836 414	698 824
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	137 590	84 681

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 ej har något 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.

Medlemsträffar

- Medlemmarna har vid städtillfällena vår och höst passat på att grillat och fika tillsammans samt även vid spontana tillfällen under året. Dessa tillfällen är ett ypperligt tillfälle och lära känna grannarna, gamla som nyinflyttade under gemytliga former och skratt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 184	9 310	9 310	9 310
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	19	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	42	49	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	160	176	194
Soliditet (%)	69	68	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	29	-324	101
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	139 226	88 394	-93 092	143 924
S:a bundet eget kapital	16 019 226	88 394	-93 092	16 023 924
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 193 445	-88 394	121 694	-4 226 745
Årets resultat	152 940	152 940	-28 602	28 602
S:a ansamlad förlust	-4 040 505	64 546	93 092	-4 198 143
S:a eget kapital	11 978 721	152 940	0	11 825 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 105 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 394
summa balanserat resultat	-4 040 505

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

8 863
-4 031 642

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	432 000	432 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa rörelseintäkter		432 060	432 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-116 614	-206 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 820	-37 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-67 265	-67 265
Summa rörelsekostnader		-225 699	-310 683
RÖRELSERESULTAT		206 361	121 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 429	-92 715
Summa finansiella poster		-53 421	-92 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 940	28 602
ÅRETS RESULTAT		152 940	28 602

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 519 180	16 586 445
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 519 180	16 586 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 519 180	16 586 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	838 757	713 648
Summa kortfristiga fordringar		838 757	713 648
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-2 291	0
Summa kassa och bank		-2 291	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		836 466	713 648
SUMMA TILLGÅNGAR		17 355 646	17 300 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	139 226	143 924
Summa bundet eget kapital		16 019 226	16 023 924
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 193 445	-4 226 745
Årets resultat		152 940	28 602
Summa fritt eget kapital		-4 040 505	-4 198 143
SUMMA EGET KAPITAL		11 978 721	11 825 781
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	5 326 663	5 400 000
Leverantörsskulder		8 459	10 245
Skatteskulder		1 359	16 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	40 444	47 704
Summa kortfristiga skulder		5 376 925	5 474 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 355 646	17 300 093

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	432 000	432 000
	432 000	432 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	60	0
	60	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Gård	3 277	2 320
	Förbrukningsmateriel	100	42
	Fordon	159	149
		3 536	2 511
	Reparationer		
	Fönster	0	2 775
	Mark/gård/utemiljö	0	1 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 966
		0	8 991
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	8 863	93 092
		8 863	93 092
	Taxebundna kostnader		
	El	11 850	11 048
	Vatten	31 831	24 335
	Sophämtning/renhållning	12 401	14 760
		56 082	50 143
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 189	9 263
	Bredband	22 320	26 856
		32 509	36 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 624	15 372
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	116 614	206 228

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Revisionsarvode extern revisor	3 563	0
	Föreningskostnader	388	3 767
	Fritids- och trivselkostnader	0	339
	Förvaltningsarvode	27 825	26 750
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 075
	Administration	1 618	2 403
	Konsultarvode	5 826	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 550
		41 820	37 190

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	59 065	59 065
	Markanläggning	8 200	8 200
		67 265	67 265

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-912 130	-844 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 265	-67 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-979 395	-912 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 519 180	16 586 445
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	52	14 824
	Klientmedel hos SBC	838 705	698 824
		838 757	713 648
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	143 924	439 280
	Reservering enligt stadgar	88 394	88 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 092	-383 750
	Vid årets slut	139 226	143 924

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,957 %	2 626 663	2 700 000	2018-10-28
Swedbank	0,882 %	2 700 000	2 700 000	2018-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 326 663	5 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 326 663	0	
		0	5 326 663	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 193 323 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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	4 444	16 204
Avgifter och hyror	36 000	31 500
	40 444	47 704

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

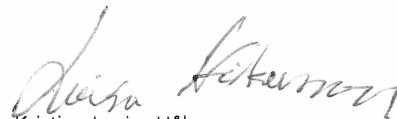
Uppdaterad energideklaration

-Föreningen skall enligt lag upprätta en ny energideklaration vart 10 år. Styrelsen har anlitat en energikonsult som upprättar en ny energideklaration och skickar in till Boverket under våren 2019.

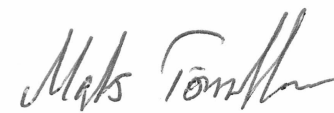
Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 21 / 5 2019


Per Anders Dahlgren
Ledamot

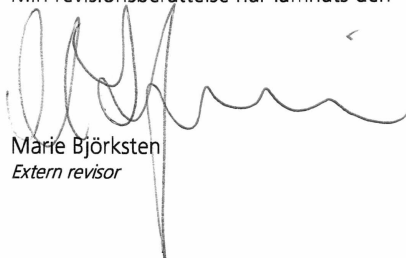

Kristina Lovisa Håkansson
Ledamot

Daniel Oskar Jan Nässelkvist
Ledamot


Mats Ingvar Törnblom
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019


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 2018 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 andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

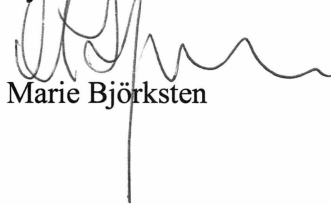
Uttalanden

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 2019-05-29



Marie Björkstén