

# Årsredovisning 2023

Brf Safiren 1618

769617-7935



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren 1618

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Oljemålningen 9	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1322 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tarra Simunek Nilsson	Ordförande
Evelina Ros	Styrelseledamot
Mikael Marcus Granudd	Styrelseledamot
Nicholas Hårdén	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Daniel Johansson	Revisor
Daniel Johansson	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Byte av bredbandsleverantör december 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Byte av bredbandsleverantör december 2023.

### Övriga uppgifter

Service av tvättstuga utförd under oktober 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 116	1 070	1 041	1 040
Resultat efter fin. poster	-450	-293	-216	-272
Soliditet (%)	84	84	83	82
Yttre fond	793	642	537	432
Taxeringsvärde	50 600	50 600	35 000	35 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	762	762	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	94,2	96,8	96,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 837	4 076	4 316	4 555
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 837	4 076	4 316	4 555
Sparande per kvm totalyta, kr	-90	29	87	49
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	163	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	251	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,21	1,35	1,39
Räntekänslighet (%)	4,75	5,35	5,66	5,99

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -119 155 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Under 2024 kommer bolån att förhandlas om och även städavtal omförhandlas. Detta kommer att resultera i lägre kostnader för föreningen då amorteringarna kommer att minskas och städavtalet som varit under 2023 varit ofördelaktigt för föreningen. Även en avgiftshöjning om 10% januari 2024 genomförs.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	28 521	-	-	28 521
Upplåtelseavgifter	3 035	-	-	3 035
Fond, yttre underhåll	642	-	152	793
Balanserat resultat	-3 163	-293	-152	-3 608
Årets resultat	-293	293	-450	-450
<b>Eget kapital</b>	<b>28 741</b>	<b>0</b>	<b>-450</b>	<b>28 291</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 608
Årets resultat	-450
<b>Totalt</b>	<b>-4 058</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152
Balanseras i ny räkning	-4 210
	<b>-4 058</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 116	1 070
Övriga rörelseintäkter	3	10	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 126</b>	<b>1 070</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-875	-789
Övriga externa kostnader	8	-104	-101
Personalkostnader	9	-148	-76
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331	-331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 458</b>	<b>-1 297</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-332</b>	<b>-226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-119	-67
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118</b>	<b>-67</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-450</b>	<b>-293</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-450</b>	<b>-293</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	33 407	33 729
Maskiner och inventarier	12	35	43
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 441</b>	<b>33 772</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 441</b>	<b>33 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	10
Övriga fordringar	13	146	206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70	74
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>218</b>	<b>290</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>327</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>219</b>	<b>617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 661</b>	<b>34 389</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 555	31 555
Fond för yttre underhåll		793	642
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 349</b>	<b>32 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 608	-3 163
Årets resultat		-450	-293
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 058</b>	<b>-3 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 291</b>	<b>28 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	5 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 072	316
Leverantörsskulder		48	51
Skatteskulder		4	5
Övriga kortfristiga skulder		21	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	225	202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 370</b>	<b>576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 661</b>	<b>34 389</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-332</b>	<b>-226</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	331	331
	-1	104
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-119	-69
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-120</b>	<b>36</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12	-25
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39	-20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-69</b>	<b>-9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-316	-316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-316</b>	<b>-316</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-386</b>	<b>-326</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>526</b>	<b>852</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>141</b>	<b>526</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Safiren 1618 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 067	1 008
Hysesintäkter, bostäder	17	17
Hysesintäkter, p-platser	28	29
Övriga intäkter	4	16
<b>Summa</b>	<b>1 116</b>	<b>1 070</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	8	0
Övriga rörelseintäkter	2	0
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24	21
Städning	62	61
Besiktning och service	7	52
Trädgårdsarbete	2	27
Övrigt	3	3
Snöskottning	4	4
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>168</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	79
Bostäder	1	0
Tvättstuga	15	0
Källarutrymmen	145	0
Dörrar och lås/porttele	11	0
Ventilation	4	0
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>79</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	41	57
Uppvärmning	241	216
Vatten	73	59
Sophämtning	18	27
<b>Summa</b>	<b>372</b>	<b>359</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73	46
Kabel-TV	11	10
Bredband	80	71
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	57	54
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>182</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	0
Juridiska kostnader	0	6
Övriga förvaltningskostnader	20	21
Revisionsarvoden	21	19
Ekonomisk förvaltning	61	55
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>101</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	77	49
Löner, arbetare	36	10
Sociala avgifter	35	18
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>76</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119	67
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>67</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 202	37 202
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 202</b>	<b>37 202</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 473	-3 151
Årets avskrivning	-322	-322
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 473</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 407</b>	<b>33 729</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 090</i>	<i>9 090</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 600	24 600
Taxeringsvärde mark	26 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>50 600</b>	<b>50 600</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	142	142
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>142</b>	<b>142</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-98	-90
Avskrivningar	-9	-9
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-107</b>	<b>-98</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35</b>	<b>43</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	6
Nabo Klientmedelskonto	140	200
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>206</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15
Städning	0	-0
El	18	4
Försäkringspremier	22	16
Kabel-TV	3	3
Bredband	0	20
Förvaltning	17	17
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>74</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	1,18 %	1 845	1 865
Stadshypotek	2024-10-30	1,41 %	1 451	1 728
Stadshypotek	2024-03-01	1,05 %	1 776	1 796
<b>Summa</b>			<b>5 072</b>	<b>5 389</b>
Varav kortfristig del			5 072	316

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 490 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	4
Städning	5	5
El	5	6
Uppvärmning	36	32
Utgiftsräntor	7	7
Vatten	12	11
Löner	24	24
Bredband	1	0
Beräknade uppl. sociala avifter	8	8
Förutbetalda avgifter/hyror	107	88
Beräknat revisionsarvode	17	17
<b>Summa</b>	<b>225</b>	<b>202</b>



**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

11 155

**2022-12-31**

11 155

## Underskrifter

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

---

Tarra Nilsson  
Styrelse

---

Nicholas Hårdén  
Styrelse

---

Marcus Granudd  
Styrelse

---

Evelina Ros  
Styrelse

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

---

Conseil Revision AB  
Daniel Johansson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Safiren 1618  
Org.nr. 769617-7935

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Safiren 1618 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor