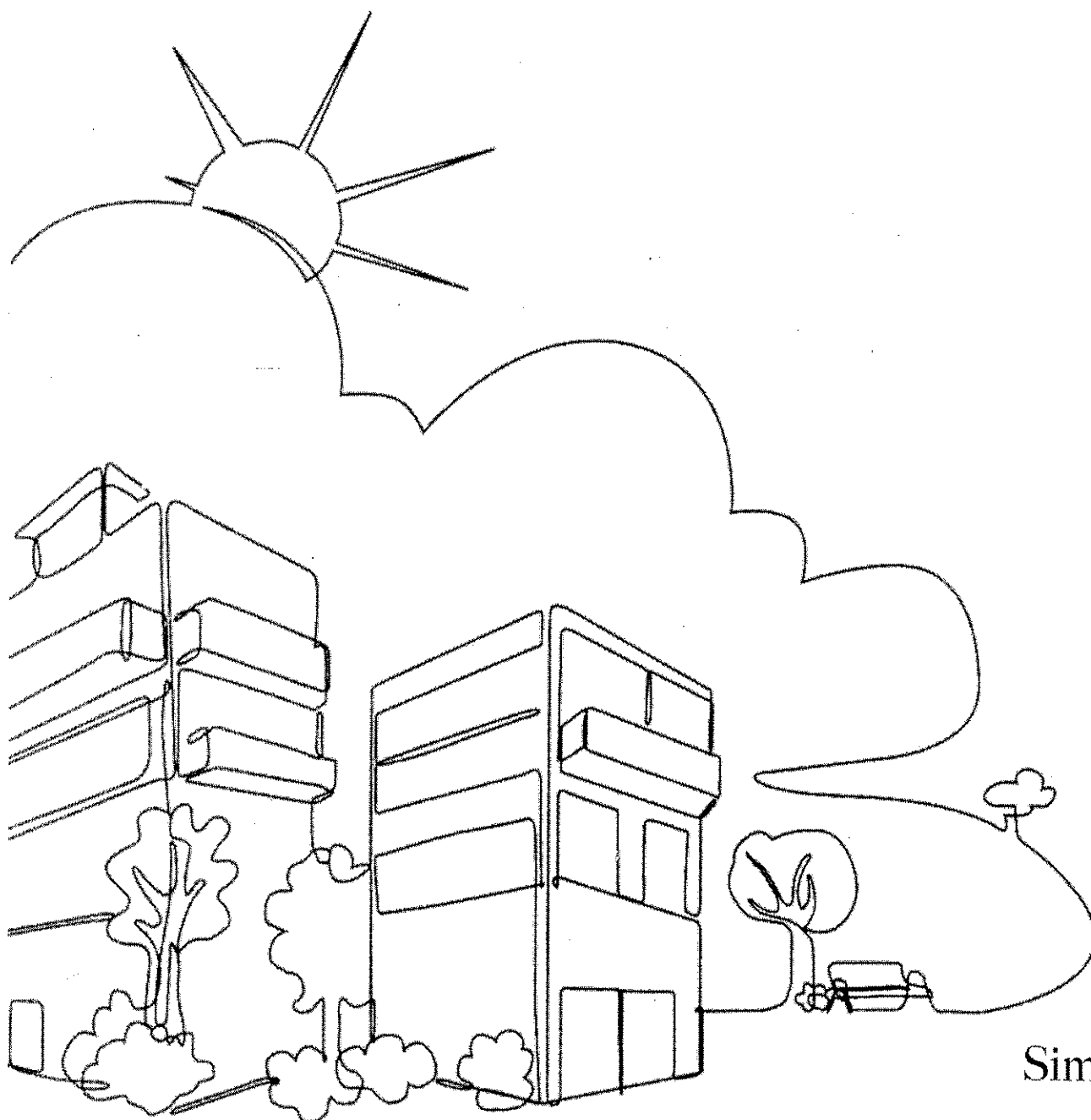


Årsredovisning 2023

Brf Safiren

769623-4512



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Safiren 7 som förvärvades 2012-03-01. Fastighet består av två flerbostadshus på adress Kungsgatan 15-17 B. Fastigheten byggdes 1962 och har värdeår 1962.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 4 lokaler om 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 2218 kvm.

I föreningen finns 15 parkeringsplatser och 12 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende och lokalhyresgäster. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser, alla garage är uthyrda. Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 9st 1 rum och kök
- 9st 2 rum och kök
- 7st 3 rum och kök
- 4st 4 rum och kök
- 1st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Per-Olof Sandman	Ordförande
Peder Eriksson	Styrelseledamot
Per Bergman	Styrelseledamot
Sara Carina Milton	Styrelseledamot
Dan Markus Sehlstedt	Styrelseledamot
Alf Mårten Carnéus	Suppleant
Annica Jonsson	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Gina Nordström och Maria Andersson Junkka.

Firmoteckning

Föreningen tecknas av Styrelsen av två ledamöter, Per Bergman, Carina Milton och PO Sandman

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Åsa Dahlgren, Baker Tilly samt Jonas Högdahl som intern revisor.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Extra föreningsstämma hölls 2023-05-22 för att rösta om uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation av ventilationsanläggning, tvättstugan
- 2022 ● Lagnings av plåtskador, taket
Byte av armaturer utomhus
Renovering av dagvattenbrunn samt stammar
- 2021 ● Nya vitvaror i tvättstugan
- 2020 ● Byte ytterdörrar, ink. lås och kakel
Inventering av takfläktar
Målning av takplåt
Inspektion av dränering
Renovering av plåtdetaljer, fasad
- 2019 ● Elsnering och lagnings av putsskador samt målning av väggar & golv i värmecentral
OVK obligatorisk ventilationskontroll
- 2018-2019 ● Renovering av hyreslägenhet för upplåtelse
- 2018 ● Lagnings av putsskador på fasaden
Målning av fönsterkarmar i tvättstugan och dörrkarmar till garagen
Renovering av träfasad, Kungsgatan 15
- 2017 ● Ombyggnation av lokal till lägenheter
Byte till säkerhetsdörrar och installerat postboxar
Renoverat rökgasluckor
Renovering/målning av trapphus
Renovering av resterande balkonger

2015-2016 ● Stambyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter

2015 ● Fasadrenovering

2014 ● Renovering lokaler

2013 ● Dagvattenstammar från taket
Påbörjad renovering av balkonger
Renovering samlingslokal, källare
Snickerilokal, inredd och klar

2012 ● Takrenovering
Värmeväxlare

Planerade underhåll

2024 ● Underhållsspolning av stammar. Säkert vatten, ett projekt med syfte att förebygga vattenskador

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Snöröjning	Umeå Logistik Grupp
Teknisk fastighetsservice, städning	Norrskenet
Revisionstjänster	Bakers Tilly

Övrig verksamhetsinformation

I Fastigheten uthyrs lokaler till tre rörelser; bilskola, skönhetssalong samt osteopatisk verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är positivt. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden har under året kommit att bli föreningens enskilt största kostnadspost vilket beror på att räntorna på föreningens fastighetslån ökat. Föreningens näst största kostnadspost för året är fjärrvärmens och ligger i nivå med kostnaden för 2022.

Ett sparprojekt har startats med syfte att minska kostnader för el, fjärrvärme, kostnader för sophantering samt vatten. En första utvärdering sker i mars 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har ett ventilationsaggregat installerats i tvättstugan med avsikt att förbättra inomhusmiljön i Bilskolans lokaler.

För att möta ökade räntekostnader, ökade kostnader för värme, el och vatten samt generell inflation fattade Styrelsen beslutat att höja avgifterna för 2023 med 16 procent.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditjonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 898 740	1 672 584	1 611 767	1 598 291
Resultat efter fin. poster	43 626	-20 820	138 609	-548 913
Soliditet (%)	58	57	57	52
Yttre fond	564 266	197 639	118 844	-
Taxeringsvärde	32 294 000	32 294 000	26 265 000	26 265 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	695	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	72,3	72,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 615	7 777	7 938	8 099
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 971	6 097	6 224	6 350
Sparande per kvm totalyta, kr	235	146	207	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	51	42	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	108	114	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	49	47	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	208	202	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	1,35	1,21	1,19
Räntekänslighet (%)	9,54	11,18	11,83	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet kan förklaras av en större investering (installation av ett ventilationsaggregat) i en av de lokaler som föreningen hyr ut. Föreningens kostnad för detta blev efter förlikning med hyresgästen större än vad som budgeterats.

Underskottet bedöms ej få några konsekvenser vad gäller framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	21 105 000	-	-	21 105 000
Upplåtelseavgifter	5 988 999	-	-	5 988 999
Fond, yttre underhåll	197 639	-	366 627	564 266
Balanserat resultat	-8 703 906	-20 820	-366 627	-9 091 353
Årets resultat	-20 820	20 820	43 626	43 626
Eget kapital	18 566 912	0	43 626	18 610 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 091 353
Årets resultat	43 626
Totalt	-9 047 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	414 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-207 592
Balanseras i ny räkning	-9 254 884
	-9 047 726

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 898 740	1 672 584
Övriga rörelseintäkter	3	91 823	-1
Summa rörelseintäkter		1 990 563	1 672 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 065 494	-1 058 655
Övriga externa kostnader	8	-119 080	-98 735
Personalkostnader	9	-54 736	-53 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 620	-297 264
Summa rörelsekostnader		-1 509 930	-1 508 446
RÖRELSERESULTAT		480 632	164 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 762	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-460 768	-184 990
Summa finansiella poster		-437 006	-184 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 626	-20 820
ÅRETS RESULTAT		43 626	-20 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 623 433	30 868 361
Maskiner och inventarier	12	54 544	80 236
Summa materiella anläggningstillgångar		30 677 977	30 948 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 677 977	30 948 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 173	0
Övriga fordringar	13	33 942	32 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 928	45 491
Summa kortfristiga fordringar		171 043	77 806
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 398 802	1 418 077
Summa kassa och bank		1 398 802	1 418 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 845	1 495 883
SUMMA TILLGÅNGAR		32 247 822	32 444 480

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 093 999	27 093 999
Fond för yttre underhåll		564 266	197 639
Summa bundet eget kapital		27 658 265	27 291 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 091 353	-8 703 906
Årets resultat		43 626	-20 820
Summa fritt eget kapital		-9 047 726	-8 724 726
SUMMA EGET KAPITAL		18 610 539	18 566 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 930 000	3 970 000
Summa långfristiga skulder		3 930 000	3 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 313 295	9 553 851
Leverantörsskulder		106 426	80 792
Skatteskulder		4 839	2 794
Övriga kortfristiga skulder		10 902	10 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	271 821	259 490
Summa kortfristiga skulder		9 707 283	9 907 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 247 822	32 444 480

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	480 632	164 137
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	270 620	297 264
	751 252	461 401
Erhållen ränta	23 762	33
Erlagd ränta	-455 526	-176 807
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319 488	284 627
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 237	-2 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 029	16 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 280	298 651
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 948	2 375 000
Amortering av lån	-283 504	-2 655 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 556	-280 556
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 276	18 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 418 077	1 399 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 398 802	1 418 077

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren 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.

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 298 715	1 119 600
Hysesintäkter, lokaler	326 457	294 688
Hysesintäkter, garage	107 401	92 868
Hysesintäkter, p-platser	61 869	60 150
Bredband	89 640	89 640
Övriga intäkter	14 658	15 638
Summa	1 898 740	1 672 584

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturering moms	2 577	0
Öres- och kronutjämning	6	-1
Övriga intäkter, moms	89 240	0
Summa	91 823	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	27 428	24 858
Besiktning och service	9 791	19 632
Städning	20 464	20 470
Övrigt	3 945	0
Trädgårdsarbete	7 807	8 561
Snöskottning	50 937	40 277
Summa	120 371	113 798

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer	46 241	132 955
Försäkringsskador	0	64 081
Planerat underhåll installationer	207 592	48 123
Summa	253 833	245 158

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	97 750	113 360
Uppvärmning	239 162	240 591
Vatten	105 404	107 921
Sophämtning	42 719	37 087
Summa	485 035	498 959

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 051	31 804
Kabel-tv/Bredband	99 593	98 426
Fastighetsskatt	72 610	70 510
Summa	206 254	200 740

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 466	1 138
Övriga förvaltningskostnader	39 651	23 686
Revisionsarvoden	21 272	18 272
Ekonomisk förvaltning	51 880	48 556
Konsultkostnader	0	3 654
Bankkostnader	2 811	3 429
Summa	119 080	98 735

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	10 736	9 792
Summa	54 736	53 792

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	460 768	184 930
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	460 768	184 990

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 315 582	33 315 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 315 582	33 315 582
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 447 221	-2 175 649
Årets avskrivning	-244 928	-271 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 692 149	-2 447 221
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 623 433	30 868 361
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 995 316</i>	<i>8 995 316</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 174 000	20 174 000
Taxeringsvärde mark	12 120 000	12 120 000
Summa	32 294 000	32 294 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 671	150 671
Utgående anskaffningsvärde	150 671	150 671
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-70 435	-44 743
Avskrivningar	-25 692	-25 692
Utgående avskrivning	-96 127	-70 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 544	80 236

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 942	32 315
Summa	33 942	32 315

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 610	2 587
Försäkringspremier	5 732	5 371
Kabel-TV/Bredband	25 217	24 597
Förvaltning	13 369	12 936
Summa	46 928	45 491

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-31	4,74 %	4 560 795	4 671 351
SEB	2024-09-28	4,83 %	2 225 000	2 325 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,67 %	2 527 500	2 557 500
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,42 %	3 930 000	3 970 000
Summa			13 243 295	13 523 851
Varav kortfristig del			9 313 295	9 553 851

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 040 515 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	2 071
El	17 382	33 304
Uppvärmning	35 637	35 978
Utgiftsräntor	14 608	9 366
Förutbetalda avgifter/hyror	194 194	168 771
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	271 821	259 490

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000


NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET


Inga avgiftshöjningar finns beslutade i budget för 2024.


Underskrifter


 2024-05-01


Ort och datum


Per-Olof Sandman
Ordförande



Peder Eriksson
Styrelseledamot



Per Bergman
Styrelseledamot


Sara Carina Milton
Styrelseledamot


Dan Markus Sehlstedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17


Åsa Dahlgren
Revisor


Jonas Högdal
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren
Org.nr 769623-4512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Safiren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något

väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsbedömning i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 17/5 2024



Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor