

Årsredovisning

för

Brf Safiren 1618

769617-7935

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Safiren 1618, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet byggdes 1943 och har värdeår 1995. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 322 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 1 312 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

EA
SS RK

Medlemsinformation

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 42 st och vid årets slut 42 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Britta Grönlund	Ledamot (ordf.) - Flyttat och avgått under hösten
Sara Stappe	Ledamot
Erka Andersson	Ledamot
Robert Kaiserfeld	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot - Flyttat och avgått under hösten
Therese Willis	Ledamot - Flyttat och avgått under hösten
Alex Kama	Suppleant

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 27 200 000 kr varav 11 200 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

SS RK
EA

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 038 942	1 035 705	1 039 210	1 036 827
Resultat efter fin. poster	-89 208	-70 562	-119 779	-877 970
Soliditet (%)	82	81	81	80
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	762	762	762	756
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 034	5 085	5 137	5 182
Elkostnad/kvm totalyta	30	22	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta	171	175	182	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	36	34	31
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	62	62	62	55

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 520 879	3 034 534	244 975	-1 815 517	-70 562	29 914 309
Ökning av insatskapital			81 600	-81 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-70 562	70 562	0
Årets resultat					-89 208	-89 208
Belopp vid årets utgång	28 520 879	3 034 534	326 575	-1 967 679	-89 208	29 825 101

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 886 079
reservering till fond för yttre underhåll	-81 600
årets förlust	-89 208
	-2 056 887

behandlas så att
i ny räkning överföres

-2 056 887
-2 056 887

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

SS BK

EA

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 038 943	1 035 705
Summa rörelseintäkter		1 038 943	1 035 705
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-604 645	-593 642
Övriga externa kostnader	3	-89 228	-87 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 097	-327 414
Summa rörelsekostnader		-1 029 970	-1 008 759
Rörelseresultat		8 973	26 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 181	-97 509
Summa finansiella poster		-98 181	-97 508
Resultat efter finansiella poster		-89 208	-70 562
Resultat före skatt		-89 208	-70 562
Årets resultat		-89 208	-70 562

SS RK
EA

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

35 016 362

35 338 276

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

78 142

0

Inventarier

6

11 000

16 500

Summa materiella anläggningstillgångar

35 105 504

35 354 776

Summa anläggningstillgångar

35 105 504

35 354 776

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

250

0

Övriga fordringar

478

911

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

140 451

47 152

Summa kortfristiga fordringar

141 179

48 063

Kassa och bank

Kassa och bank

1 370 864

1 431 742

Summa kassa och bank

1 370 864

1 431 742

Summa omsättningstillgångar

1 512 043

1 479 805

SUMMA TILLGÅNGAR

36 617 547

36 834 581

SS RK
EA

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 555 413	31 555 413
Fond för yttre underhåll		326 575	244 975
Summa bundet eget kapital		31 881 988	31 800 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 967 679	-1 815 517
Årets resultat		-89 208	-70 562
Summa fritt eget kapital		-2 056 887	-1 886 079
Summa eget kapital		29 825 101	29 914 309
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 654 500	6 723 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-68 500	-68 500
Summa långfristiga skulder		6 586 000	6 654 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		68 500	68 500
Leverantörsskulder		30 808	51 552
Skatteskulder		359	0
Förutbetalda avgifter och hyror		44 327	90 589
Upplupna kostnader	10	62 452	55 131
Summa kortfristiga skulder		206 446	265 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 617 547	36 834 581

SS RK
EA

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 008 000	1 008 000
Hysesintäkter p-plats	21 000	21 000
Pantförskrivningsavgift	3 150	4 465
Överlåtelseavgift	6 792	2 240
	1 038 942	1 035 705

SS Rde
EA

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	19 140	18 828
Snöröjning/sandning	4 381	4 375
Städning grundavtal	30 473	29 838
Hyra av entrémattor	7 070	6 920
Rengöring/sanering	0	3 956
Brandskydd	0	3 731
Övr. besiktn./kontroller	4 994	2 313
Tvättstuga	2 195	9 334
Vind	0	35 000
Dörrar och lås	688	4 742
VA	54 897	0
Gård	1 875	4 352
Övriga rep./underhåll	7 614	1 285
Elavgifter	39 683	29 387
Uppvärmning	226 457	231 956
Vatten	44 567	47 732
Sophämtning	13 945	13 420
Fastighetsförsäkring	17 511	18 269
Kabel-tv	9 742	9 584
Bredband	71 280	71 280
Kommunal fastighetsavgift	48 132	47 340
	604 644	593 642

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	406	1 254
Administration, kontorsmaterie	1 976	1 875
Styrelseomkostnader	4 218	10 930
Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 396	50 540
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 707	0
Konsultarvoden	4 584	0
Bankkostnader	2 811	2 814
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Trivselkostnader	1 199	1 360
	89 227	87 703

SS HK
EA

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 112 242	28 112 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 112 242	28 112 242
Ingående avskrivningar	-1 863 494	-1 541 580
Årets avskrivningar	-321 914	-321 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 185 408	-1 863 494
Utgående redovisat värde	25 926 834	26 248 748
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	27 200 000	27 200 000
Bokfört värde byggnader	25 926 834	26 248 742
Bokfört värde mark	9 089 528	9 089 528
	35 016 362	35 338 270

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	86 825	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 825	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 683	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 683	0
Utgående redovisat värde	78 142	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-38 500	-33 000
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 000	-38 500
Utgående redovisat värde	11 000	16 500

SS RH
EA

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	6 019	5 472
Förutbetald kabel-tv	2 488	2 435
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 141	12 849
Förutbetald bredband	17 820	17 820
Förutbetald kostnad DM Tak	3 678	3 646
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 030	4 930
Förskottsbetald kostnad dörrar	92 275	0
	140 451	47 152

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,500	2018-03-01	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek	1,450	2018-03-01	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek	1,520	2018-10-30	2 764 500	2 793 000
			6 654 500	6 723 000
Kortfristig del av långfristig skuld			68 500	28 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	11 155 000	11 155 000
	11 155 000	11 155 000

SS HK
EA

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 000	12 000
Upplupen kostnad el	10 520	4 915
Upplupen kostnad värme	30 929	33 491
Upplupen räntekostnad	7 003	4 725
	62 452	55 131

Johanneshov den 10 / 4 2019



Robert Kaiserfeld
Ledamot



Sara Stappe
Ledamot



Erika Andersson
Ledamot

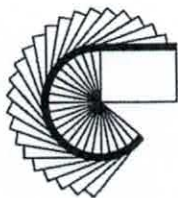
Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

SS RIK
EA



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 för år 2018.

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 31 december 2018 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.

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 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 uppger, 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 1618 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm 2019-04-25



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor