

Årsredovisning
för
Brf Safiren 1618

769617-7935

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Safiren 1618, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2007-11-21 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.

RK

S.S.

HE

BS

AK

TW

Medlemsinformation

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 43 st och vid årets slut 43 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Britta Grönlund	Ledamot (ordf.)
Henrik Eriksson	Ledamot
Robert Kaiserfeld	Ledamot
Victor Bogestedt	Ledamot
Therese Willis	Ledamot
Sara Stappe	Ledamot
Ingrid Hansson	Suppleant
Alex Kama	Suppleant

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 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 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

HE SS
RE BS
AK TN

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 035 705	1 039 210	1 036 827	1 059 420
Resultat efter fin. poster	-70 562	-119 779	-877 970	-96 204
Soliditet (%)	81	81	80	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	762	762	756	764
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 085	5 137	5 182	6 893
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	175	182	171	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	34	31	31
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	62	62	55	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	163 375	-1 614 137	-119 780	29 984 871
Reservering yttre fond			81 600	-81 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-119 780	119 780	0
Årets resultat					-70 562	-70 562
Belopp vid årets utgång	28 520 879	3 034 534	244 975	-1 815 517	-70 562	29 914 309

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 733 917
reservering till fond för yttre underhåll	-81 600
årets förlust	-70 562
	-1 886 079

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 886 079
	-1 886 079

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

HE S-J
PK RJ
AK JW

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 035 705	1 039 210
Summa rörelseintäkter		1 035 705	1 039 210
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-593 642	-644 599
Övriga externa kostnader	3	-87 703	-88 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 414	-327 414
Summa rörelsekostnader		-1 008 759	-1 060 333
Rörelseresultat		26 946	-21 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 509	-98 699
Summa finansiella poster		-97 508	-98 657
Resultat efter finansiella poster		-70 562	-119 780
Resultat före skatt		-70 562	-119 780
Årets resultat		-70 562	-119 780

HE

SS

RE

BS

AK

TW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	35 338 276	35 660 190
Inventarier	5	16 500	22 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 354 776	35 682 190
Summa anläggningstillgångar		35 354 776	35 682 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		911	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	47 152	48 845
Summa kortfristiga fordringar		48 063	51 447
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 431 742	1 247 250
Summa kassa och bank		1 431 742	1 247 250
Summa omsättningstillgångar		1 479 805	1 298 697
SUMMA TILLGÅNGAR		36 834 581	36 980 887

HE SS
RK BS
AK TW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 555 413	31 555 413
Fond för yttre underhåll		244 975	163 375
Summa bundet eget kapital		31 800 388	31 718 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 815 517	-1 614 137
Årets resultat		-70 562	-119 780
Summa fritt eget kapital		-1 886 079	-1 733 917
Summa eget kapital		29 914 309	29 984 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 723 000	6 791 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-68 500	-68 500
Summa långfristiga skulder		6 654 500	6 723 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		68 500	68 500
Leverantörsskulder		51 552	51 523
Förutbetalda avgifter och hyror		90 589	94 575
Upplupna kostnader	9	55 131	58 418
Summa kortfristiga skulder		265 772	273 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 834 581	36 980 887

HE
RK
AK
S.V.
JH
TW

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 008 000	1 008 000
Hysesintäkter p-plats	21 000	21 000
Pantförskrivningsavgift	4 465	5 773
Överlåtelseavgift	2 240	4 437
	1 035 705	1 039 210

HE
RK
AK

S.J.
SS
TW

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	18 828	18 600
Snöröjning/sandning	4 375	4 375
Städning grundavtal	29 838	29 901
Hyra av entrémattor	6 920	6 765
Rengöring/sanering	3 956	0
Brandskydd	3 731	11 901
Övr. besiktn./kontroller	2 313	3 773
Tvättstuga	9 334	1 898
Trapphus	0	21 250
Vind	35 000	0
Dörrar och lås	4 742	0
VA	0	8 838
Ventilation	0	32 613
El	0	6 821
Portar	0	4 726
Gård	4 352	20 812
Övriga rep./underhåll	1 285	0
Elavgifter	29 387	28 954
Uppvärmning	231 956	241 023
Vatten	47 732	44 543
Sophämtning	13 420	13 068
Fastighetsförsäkring	18 269	18 477
Kabel-tv	9 584	9 332
Bredband	71 280	71 280
Kommunal fastighetsavgift	47 340	45 648
	593 642	644 598

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 254	0
Administration, kontorsmaterie	1 875	1 060
Styrelseomkostnader	10 930	11 678
Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 000
Möteskostnader	0	839
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 540	50 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	3 500
Bankkostnader	2 814	2 805
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Trivselkostnader	1 360	508
	87 703	88 320

HE SS.
AK BJ
RK TW

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 112 242	28 112 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 112 242	28 112 242
Ingående avskrivningar	-1 541 580	-1 219 666
Årets avskrivningar	-321 914	-321 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 863 494	-1 541 580
Utgående redovisat värde	26 248 748	26 570 662
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	26 248 742	26 570 662
Bokfört värde mark	9 089 528	9 089 528
	35 338 270	35 660 190

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-33 000	-27 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 500	-33 000
Utgående redovisat värde	16 500	22 000

HE S.S.
RK Jf
AK TW

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	5 472	7 325
Förutbetald kabel-tv	2 435	2 395
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 849	12 730
Förutbetald bredband	17 820	17 820
Förutbetald kostnad DM Tak	3 646	3 646
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 930	4 930
	47 152	48 846

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,450	2018-03-01	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek	1,450	2018-03-01	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek	1,450	2018-10-30	2 793 000	2 821 500
			6 723 000	6 791 500
Kortfristig del av långfristig skuld			68 500	28 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	11 155 000	11 155 000
	11 155 000	11 155 000

HE S.S.
PK Jf
AK TW

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad el	4 915	5 135
Upplupen kostnad värme	33 491	33 917
Upplupen räntekostnad	4 725	7 366
	55 131	58 418

Johanneshov den 16/3 2018



Britta Grönlund
Ledamot



Henrik Eriksson
Ledamot




Robert Kaiserfeld
Ledamot



Therese Willis
Ledamot



Sara Stappe
Ledamot



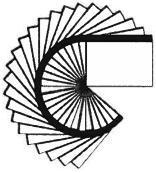
Alex Kama
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 den 4/5.2018

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor