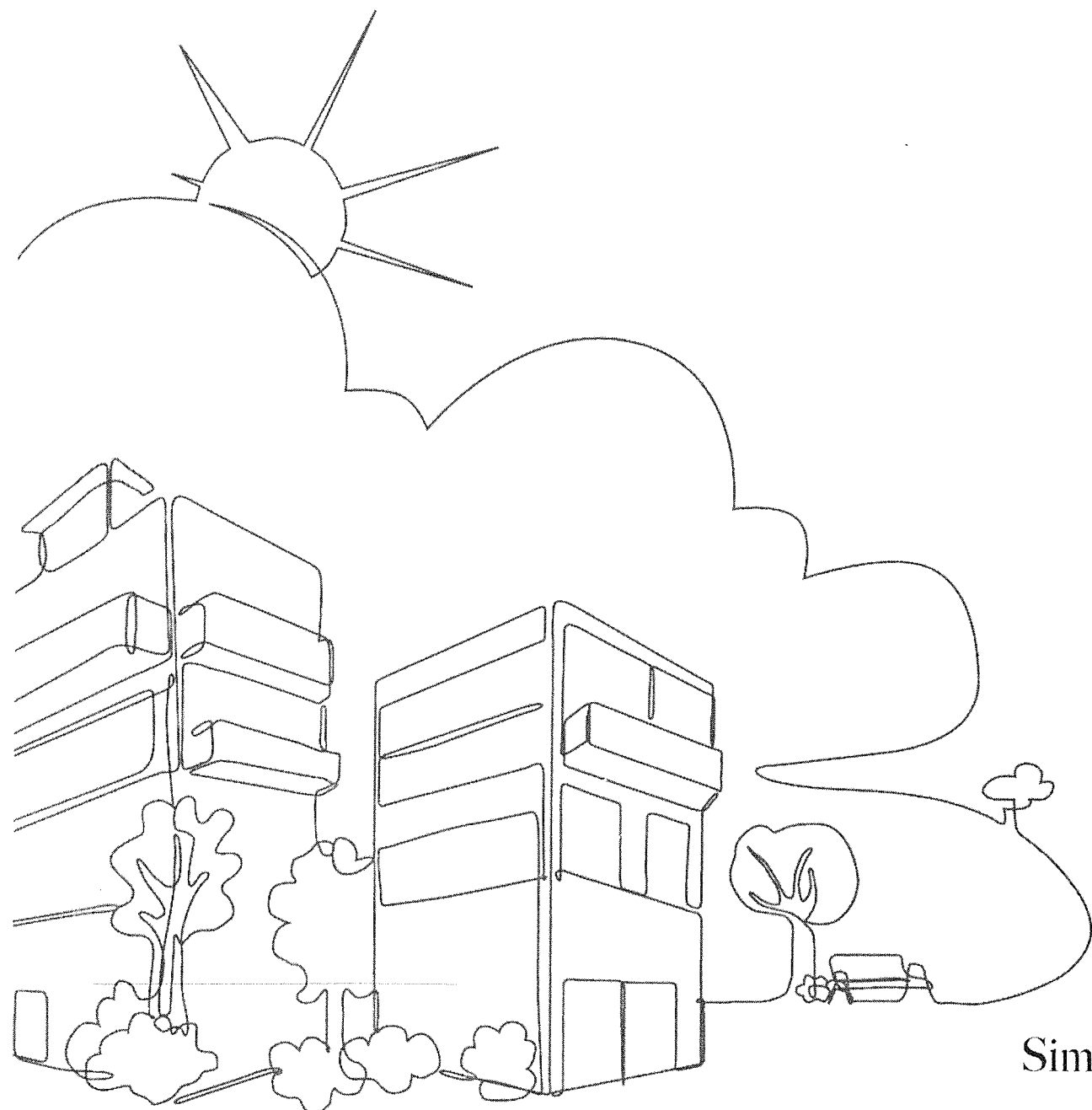


Årsredovisning 2024

Brf Safiren

769623-4512



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

A

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 388 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 307 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.

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

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

Styrelsens sammansättning

Per-Olof Sandman	Ordförande
Johan Robertsson	Styrelseledamot
Per Bergman	Styrelseledamot
Sara Carina Milton	Styrelseledamot
Dan Markus Sehlstedt	Styrelseledamot
Alf Mårten Carnérus	Suppleant
Annica Jonsson	Suppleant



Valberedning

Till valberedning valdes Elisabeth Olander-Robertsson och Catharina Fält.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Per Bergman, Carina Milton och Per-Olof Sandman

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte avloppsstam i affärslokal
Byte till energisnåla lysrör i källaren
- 2023** ● Installation av ventilationsanläggning, tvättstugan
- 2022** ● Lagning av plåtskador, taket
Renovering av dagvattenbrunn samt stammar
Byte av armaturer utomhus
- 2021** ● Nya vitvaror i tvättstugan
- 2020** ● Inventering av takfläktar
Renovering av plåtdetaljer, fasad
Inspektion av dränering
Målning av takplåt
Byte ytterdörrar, ink. lås och kakel
- 2019** ● Elsanering och lagning av putsskador samt målning av väggar & golv i värmecentral
OVK obligatorisk ventilationskontroll
- 2018-2019** ● Renovering av hyreslägenhet för upplåtelse
- 2018** ● Lagning 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

- 2017 • Renovering av resterande balkonger
- 2015-2016 • Stambyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter
- 2015 • Fasadrenovering
- 2014 • Renovering lokaler
- 2013 • Renovering samlingslokal, källare
Påbörjad renovering av balkonger
Dagvattenstammar från taket
Snickerilokal, inredd och klar
- 2012 • Värmeväxlare
Takrenovering

Planerade underhåll

- 2025 • Underhållsspolning av stammar.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens medlemmar har under året genomgått en utbildning med fokus på kunskap kring att leda en brf förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är positivt. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden är likt föregående år föreningens enskilt största kostnadspost och därefter kommer kostnaden för fjärrvärme som ökat något från föregående år.

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

Föreningen valde att inte höja årsavgifterna under 2024.

Förändringar i avtal

Bilskolan, fd Bil&Båge, sade upp sitt hyresavtal sommaren 2024. Det har skrivits ett nytt avtal med tillträde 1 december med ett företag som köper och säljer vinylskivor. Den nya hyresgästen har renoverat lokalen på ett mycket förtjänstfullt sätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Tre medlemmar har under året hyrt ut sina lägenheter i andra hand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 930 811	1 898 740	1 672 584	1 611 767
Resultat efter fin. poster	110 603	43 626	-20 820	138 609
Soliditet (%)	58	58	57	57
Yttre fond	771 424	564 266	197 639	118 844
Taxeringsvärde	32 294 000	32 294 000	32 294 000	26 265 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	798	695	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,5	69,7	72,3	72,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 454	7 615	7 777	7 938
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 619	5 971	6 097	6 224
Sparande per kvm totalyta, kr	165	235	146	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	44	51	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	108	108	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	48	49	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	199	208	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	3,44	1,35	1,21
Räntekänslighet (%)	9,34	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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 105 000	-	-	21 105 000
Upplåtelseavgifter	5 988 999	-	-	5 988 999
Fond, yttre underhåll	564 266	-	207 158	771 424
Balanserat resultat	-9 091 353	43 626	-207 158	-9 254 884
Årets resultat	43 626	-43 626	110 603	110 603
Eget kapital	18 610 539	0	110 603	18 721 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 254 884
Årets resultat	110 603
Totalt	-9 144 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	414 750
Balanseras i ny räkning	-9 559 031
	-9 144 281

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 930 811	1 898 740
Övriga rörelseintäkter	3	38 161	91 823
Summa rörelseintäkter		1 968 972	1 990 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-978 003	-1 065 494
Övriga externa kostnader	9	-130 912	-119 080
Personalkostnader	10	-53 634	-54 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 012	-270 620
Summa rörelsekostnader		-1 432 561	-1 509 930
RÖRELSERESULTAT		536 411	480 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 589	23 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-468 397	-460 768
Summa finansiella poster		-425 808	-437 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 603	43 626
ÅRETS RESULTAT		110 603	43 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 379 113	30 623 433
Maskiner och inventarier	13	28 852	54 544
Summa materiella anläggningstillgångar		30 407 965	30 677 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 407 965	30 677 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 251	90 173
Övriga fordringar	14	34 650	33 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 580	46 928
Summa kortfristiga fordringar		133 481	171 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 510 003	1 398 802
Summa kassa och bank		1 510 003	1 398 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 643 484	1 569 845
SUMMA TILLGÅNGAR		32 051 449	32 247 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 093 999	27 093 999
Fond för yttre underhåll		771 424	564 266
Summa bundet eget kapital		27 865 423	27 658 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 254 884	-9 091 353
Årets resultat		110 603	43 626
Summa fritt eget kapital		-9 144 281	-9 047 726
SUMMA EGET KAPITAL		18 721 142	18 610 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 930 000
Summa långfristiga skulder		0	3 930 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 962 739	9 313 295
Leverantörsskulder		45 157	106 426
Skatteskulder		5 981	4 839
Övriga kortfristiga skulder		21 585	10 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	294 845	271 821
Summa kortfristiga skulder		13 330 307	9 707 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 051 449	32 247 822

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	536 411	480 632
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	270 012	270 620
	806 423	751 252
Erhållen ränta	42 589	23 762
Erlagd ränta	-475 976	-455 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 036	319 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 562	-93 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 841	35 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 757	261 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-280 556	-280 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 556	-280 556
ÅRETS KASSAFLÖDE	111 201	-19 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 398 802	1 418 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 510 003	1 398 802

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 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 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 298 712	1 298 715
Hysesintäkter, lokaler	347 781	326 457
Hysesintäkter garage	107 727	107 401
Hysesintäkter, p-platser	69 956	61 869
Kabel-TV/Bredband	89 640	89 640
Övriga intäkter	16 995	14 658
Summa	1 930 811	1 898 740

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	0	2 577
Öres- och kronutjämning	2	6
Försäkringsersättning	38 159	0
Övriga intäkter, moms	0	89 240
Summa	38 161	91 823

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	25 075	27 428
Städning	16 853	20 464
Övrigt	0	3 945
Besiktning och service	8 272	9 791
Trädgårdsarbete	0	7 807
Snöskottning	30 414	50 937
Summa	80 614	120 371

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	103 949	46 241
Summa	103 949	46 241

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	0	207 592
Summa	0	207 592

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	80 655	97 750
Uppvärmning	262 962	239 162
Vatten	122 405	105 404
Sophämtning	47 158	42 719
Summa	513 180	485 035

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 852	34 051
Självrisker	68 700	0
Kabel-TV/Bredband	100 868	99 593
Fastighetsskatt	73 840	72 610
Summa	280 260	206 254

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 398	3 466
Övriga förvaltningskostnader	28 650	39 651
Juridiska kostnader	9 900	0
Revisionsarvoden	21 272	21 272
Ekonomisk förvaltning	53 476	51 880
Bankkostnader	3 217	2 811
Summa	130 912	119 080

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 000	44 000
Sociala avgifter	10 634	10 736
Summa	53 634	54 736

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	468 397	460 768
Summa	468 397	460 768

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 315 582	33 315 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 315 582	33 315 582
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 692 149	-2 447 221
Årets avskrivning	-244 320	-244 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 936 469	-2 692 149
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 379 113	30 623 433
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 671	150 671
Utgående anskaffningsvärde	150 671	150 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 127	-70 435
Avskrivningar	-25 692	-25 692
Utgående avskrivning	-121 819	-96 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 852	54 544

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 650	33 942
Summa	34 650	33 942

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 267	2 610
Försäkringspremier	6 227	5 732
Kabel-TV/Bredband	25 219	25 217
Ekonomisk förvaltning	13 867	13 369
Summa	51 580	46 928

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,86 %	4 450 239	4 560 795
SEB	2024-09-28	4,83 %		2 225 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,97 %	2 497 500	2 527 500
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,42 %	3 890 000	3 930 000
Stadshypotek AB	2025-09-29	3,81 %	2 125 000	
Summa			12 962 739	13 243 295
Varav kortfristig del			12 962 739	9 313 295

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 559 959 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	6 644	17 382
Uppvärmning	35 679	35 637
Vatten	30 947	0
Sophantering	11 369	0
Utgiftsräntor	7 029	14 608
Förutbetalda avgifter/hyror	193 177	194 194
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	294 845	271 821

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	19 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut om att höja avgifterna med 2% för år 2025.

Underskrifter

Umeå 2025-04-11

Ort och datum

Per-Olof Sandman

Per-Olof Sandman
Ordförande

Johan Robertsson

Johan Robertsson
Styrelseledamot

Per Bergman

Per Bergman
Styrelseledamot

Sara Carina Milton

Sara Carina Milton
Styrelseledamot

Dan Markus Sehlstedt

Dan Markus Sehlstedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14

Åsa Dahlgren
Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor

Jonas Högdal

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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.

Umeå

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor