

Årsredovisning 2025

Brf Safiren

769623-4512



Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 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 momsregistrerad.

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.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 4 lokaler om 388 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 307 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Robertsson	Ordförande
Mårten Carnérus	Suppleant
Åsa Hagervall	Suppleant
Viveka Andersson	Styrelseledamot
Katarina Philipsson	Styrelseledamot
Emil Lindahl	Styrelseledamot
Per Bergman	Styrelseledamot

Valberedning

Elisabeth Olander Robertsson
Catarina Fälth

Firmateckning

Föreningen tecknas två i förening av Johan Robertsson, Per Bergman, Emil Lindahl

Revisorer

Åsa Dahlgren Revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Takrenovering
Värmeväxlare
- 2013** ● Dagvattenstammar från taket
Påbörjad renovering av balkonger
Renovering samlingslokal, källare
Snickerilokal, inredd och klar
- 2014** ● Renovering lokaler
- 2015** ● Fasadrenovering
- 2015-2016** ● Stambyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter
- 2017** ● Renoverat rökgasluckor
Byte till säkerhetsdörrar och installerat postboxar
Ombyggnation av lokal till lägenheter
Renovering/målning av trapphus

- 2017** ● Renovering av resterande balkonger
- 2018** ● Lagning av putsskador på fasaden
Renovering av träfasad, Kungsgatan 15
Målning av fönsterkarmar i tvättstugan och dörrkarmar till garagen
- 2018-2019** ● Renovering av hyreslägenhet för upplåtelse
- 2019** ● OVK obligatorisk ventilationskontroll
Elsanering och lagning av putsskador samt målning av väggar & golv i värmecentral
- 2020** ● Renovering av plåtdetaljer, fasad
Byte ytterdörrar, ink. lås och kakel
Målning av takplåt
Inspektion av dränering
Inventering av takfläktar
- 2021** ● Nya vitvaror i tvättstugan
- 2022** ● Renovering av dagvattenbrunn samt stammar
Byte av armaturer utomhus
Lagning av plåtskador, taket
- 2023** ● Installation av ventilationsanläggning, tvättstugan
- 2024** ● Byte avloppsstam i affärslokal
Byte till energisnåla lysrör i källaren
- 2025** ● Underhållsspolning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Utökad hyresyta till Be Bop a Lula Land i anslutning till deras befintliga lagerlokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens största kostnadspost under 2025 är räntekostnaden och den har minskat jämfört med föregående år. Även fjärrvärme är en stor kostnadspost för föreningen och den ligger på samma nivå som 2024.

Föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar och finansieringsverksamhet i form av lån och upplåtelser, visar ett positivt kassaflöde. Mer information om årets likviditetsflöde finns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna i föreningen höjdes med 2% den 1 januari 2025. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 2% från och med den 1 januari 2026.

Föreningen har under året övergått från att redovisa moms baserat på yta som fördelningsgrund till att i stället tillämpa omsättning som fördelningsgrund. I samband med detta har föreningen genomfört en rättning av tidigare års momsdeklarationer avseende perioden 2019–2024. Rättelsen har resulterat i återbetalning av moms från Skatteverket, vilken har redovisats som en övrig rörelseintäkt.

Övriga uppgifter

Överprövning av Umeå kommuns beslut angående föreläggande om ansvar i miljöutredning gällande före detta kemtvätts verksamhet. Beslutet överklagades till länsstyrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 980 996	1 930 811	1 898 740	1 672 584
Resultat efter fin. poster	281 332	110 603	43 626	-20 820
Soliditet (%)	59	58	58	57
Yttre fond	1 186 174	771 424	564 266	197 639
Taxeringsvärde	36 815 000	32 294 000	32 294 000	32 294 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	798	798	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	70,5	69,7	72,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 293	7 454	7 615	7 777
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 497	5 619	5 971	6 097
Sparande / kvm totalyta, kr	265	165	235	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	35	44	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	114	108	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	53	48	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	202	199	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,57	3,44	1,35
Räntekänslighet (%)	8,97	9,34	9,54	11,18

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 105 000	-	-	21 105 000
Upplåtelseavgifter	5 988 999	-	-	5 988 999
Fond, yttre underhåll	771 424	-	414 750	1 186 174
Balanserat resultat	-9 254 884	110 603	-414 750	-9 559 031
Årets resultat	110 603	-110 603	281 332	281 332
Eget kapital	18 721 142	0	281 332	19 002 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 559 031
Årets resultat	281 332
Totalt	-9 277 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	414 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 790
Balanseras i ny räkning	-9 629 659
	-9 277 699

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 980 996	1 930 811
Övriga rörelseintäkter	3	49 229	38 161
Summa rörelseintäkter		2 030 225	1 968 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-928 929	-978 003
Övriga externa kostnader	9	-141 053	-130 912
Personalkostnader	10	-54 948	-53 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 328	-270 012
Övriga rörelsekostnader		-16 078	0
Summa rörelsekostnader		-1 408 336	-1 432 561
RÖRELSERESULTAT		621 889	536 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 732	42 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-366 289	-468 397
Summa finansiella poster		-340 557	-425 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		281 332	110 603
ÅRETS RESULTAT		281 332	110 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	30 134 793	30 379 113
Maskiner och inventarier	13	5 844	28 852
Summa materiella anläggningstillgångar		30 140 637	30 407 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 140 637	30 407 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 099	47 251
Övriga fordringar	14	1 470	34 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 701	51 580
Summa kortfristiga fordringar		55 270	133 481
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 866 527	1 510 003
Summa kassa och bank		1 866 527	1 510 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 921 797	1 643 484
SUMMA TILLGÅNGAR		32 062 434	32 051 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 093 999	27 093 999
Fond för yttre underhåll		1 186 174	771 424
Summa bundet eget kapital		28 280 173	27 865 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 559 031	-9 254 884
Årets resultat		281 332	110 603
Summa fritt eget kapital		-9 277 699	-9 144 281
SUMMA EGET KAPITAL		19 002 474	18 721 142
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 682 183	12 962 739
Leverantörsskulder		72 031	45 157
Skatteskulder		11 987	5 981
Övriga kortfristiga skulder		10 323	21 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	283 436	294 845
Summa kortfristiga skulder		13 059 960	13 330 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 062 434	32 051 449

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	621 889	536 411
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	267 328	270 012
	889 217	806 423
Erhållen ränta	25 732	42 589
Erlagd ränta	-359 822	-475 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 127	373 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	78 211	37 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 742	-18 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 080	391 757
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-280 556	-280 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 556	-280 556
ÅRETS KASSAFLÖDE	356 524	111 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 510 003	1 398 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 866 527	1 510 003

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 324 716	1 298 712
Hysesintäkter, lokaler	362 947	347 781
Hysesintäkter, garage	110 592	107 727
Hysesintäkter, p-platser	73 033	69 956
Övriga intäkter	20 068	16 995
TV/Bredband	89 640	89 640
Summa	1 980 996	1 930 811

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	-4	2
Erhållna bidrag	6 875	0
Försäkringsersättning	0	38 159
Återvunnen moms	42 358	0
Summa	49 229	38 161

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	14 763	16 853
Fastighetsskötsel	25 296	25 075
Besiktning och service	8 473	8 272
Trädgårdsarbete	859	0
Snöskottning	31 074	30 414
Summa	80 466	80 614

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	72 767	103 949
Summa	72 767	103 949

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	62 790	0
Summa	62 790	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 901	80 655
Uppvärmning	262 437	262 962
Vatten	110 149	122 405
Sophämtning	44 646	47 158
Summa	492 133	513 180

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 027	36 852
Självrisker	0	68 700
TV/Bredband	100 876	100 868
Fastighetsskatt	81 870	73 840
Summa	220 773	280 260

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 014	14 398
Juridiska kostnader	0	9 900
Revisionsarvoden	23 195	21 272
Övriga förvaltningskostnader	42 770	28 650
Ekonomisk förvaltning	55 560	53 476
Konsultkostnader	7 160	0
Bankkostnader	4 353	3 217
Summa	141 053	130 912

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 000	43 000
Sociala avgifter	10 948	10 634
Summa	54 948	53 634

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	366 289	468 397
Summa	366 289	468 397

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 315 582	33 315 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 315 582	33 315 582
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 936 469	-2 692 149
Årets avskrivning	-244 320	-244 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 180 789	-2 936 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 134 793	30 379 113
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 995 316</i>	<i>8 995 316</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 580 000	20 174 000
Taxeringsvärde mark	12 235 000	12 120 000
Summa	36 815 000	32 294 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 671	150 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 671	150 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-121 819	-96 127
Årets avskrivning	-23 008	-25 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 827	-121 819
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 844	28 852

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	34 650
Övriga fordringar	1 470	0
Summa	1 470	34 650

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 720	6 267
Försäkringspremier	6 357	6 227
TV/Bredband	25 220	25 219
Ekonomisk förvaltning	14 404	13 867
Summa	49 701	51 580

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,45 %	4 339 683	4 450 239
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,52 %	2 467 500	2 497 500
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,52 %	3 850 000	3 890 000
Stadshypotek AB	2026-09-29	2,45 %	2 025 000	2 125 000
Summa			12 682 183	12 962 739
Varav kortfristig del			12 682 183	12 962 739

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 279 403 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	8 632	6 644
Uppvärmning	33 326	35 679
Utgiftsräntor	13 496	7 029
Vatten	28 125	30 947
Sophantering	11 716	11 369
Förutbetalda avgifter/hyror	178 141	193 177
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	283 436	294 845

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	20 400 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Umeå kommun

Johan Robertsson
Ordförande

Emil Lindahl
Styrelseledamot

Katarina Philipsson
Styrelseledamot

Per Bergman
Styrelseledamot

Viveka Andersson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly
Åsa Dahlgren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 16:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

rkajf9rlGI

ENVELOPE ID:

Hyhjz5Hlfl-rkajf9rlGI

DOCUMENT NAME:

Brf Safiren, 769623-4512 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0b6fe2804c74a93530b0705366523e0c19c8f2cbd37e9e1d8c86746e5673cd9a8c626888d9d66aa9609c843dfee645b800fd845888937a6c293422c4cc651f72

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-OLOF BERGMAN per.z.bergman@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:25 28.05.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.81.186
2. Lars Emil Lindahl lindahl.emil@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:30 28.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.219.87
3. KATARINA PHILIPSSON katarinaph@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:29 28.05.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.218.145
4. Anette Viveka Elisabet Andersson ninjo-2011@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:36 28.05.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.216.169
5. JOHAN ROBERTSSON johan.robertsson@ume.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 15:25 28.05.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.11.175.62
6. ÅSA ANITA DAHLGREN asa.dahlgren@bakertilly.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 16:13 28.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.111.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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.

Dag som framgår av elektronisk signatur

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 16:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

SypsGcHIGx

ENVELOPE ID:

BJnif5Sgfl-SypsGcHIGx

DOCUMENT NAME:

Safiren - Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

94c2d3e7dda51dcdce846e1e9767a0263535b9fe8fa9ce
d4255323d7cbb21b40e4daa026126b97696fb2328e09d
3b4dc8163021db0163158dcf5137aef78704b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA ANITA DAHLGREN	Signed	28.05.2026 16:12	eID	Swedish BankID
asa.dahlgren@bakertilly.se	Authenticated	28.05.2026 16:11	Low	IP: 46.162.111.192

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed