

100282537

# Årsredovisning 2022

Brf Safiren

769623-4512



Simpleko

100282538

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAFIREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-08-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-01-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-16.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

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

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 4 lokaler om 299 kvm. 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

Föreningen har 3 uthyrda lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Per-Olof Sandman	Ordförande
Elsa Tiger	Vice ordförande
Carina Milton	Sekreterare
Per Bergman	Kassör
Markus Sehlstedt	Ledamot
Maria Andersson-Junkka	Suppleant
Mårten Carnérus	Suppleant

Valberedning

Margareta Sandman och Gina Nordström.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Per-Olof Sandman, Carina Milton och Per Bergman.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Åsa Dahlgren, Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022	Byte av armaturer utomhus
2022	Renovering av dagvattenbrunn och stammar
2022	Lagning av plåtskador på taket
2020	Byte ytterdörrar, ink. lås och kakel
2020	Inventering av takfläktar
2020	Målning av takplåt
2020	Inspektion av dränering
2020	Renovering av plåtdetaljer, fasad
2019	Elsanering och lagning av putsskador samt målning av väggar & golv i värmecentral
2019	OVK obligatorisk ventilationskontroll
2018-2019	Renovering av hyreslägenhet för upplåtelse
2018	Lagning av putsskador på fasaden
2018	Målning av fönsterkarmar i tvättstugan och dörrkarmar till garagen
2018	Renovering av träfasad, Kungsgatan 15
2017	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2017	Byte till säkerhetsdörrar och installerat postboxar

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

#### Planerade underhåll

- 2023 Installation av ventilationsaggregat, i undervisningslokal

#### Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Umeå Logistik Grupp
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året har garantibesiktning skett av den renovering som genomfördes 2016 av samtliga badrum/toaletter. De få brister som upptäcktes har åtgärdats. I tvättstugan har samtliga gamla maskiner bytts ut och en översyn av installationer för el och ventilation har genomförts. För att minska energiläckaget i källaren har de stammar som bedömdes som bristfälliga vid OVK bytts ut. Även garantibesiktning har skett efter byte av lägenhetsdörrar och ytterdörrar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. En stor anledning till att föreningens resultat är sämre än resultatet för 2021 är att föreningen haft större kostnader för reparationer under året. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar man bort avskrivningarna från resultatet så gör föreningen trots ökade reparationskostnader ett positivt resultat för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under året minskat något jämfört med 2021. Föreningens näst största kostnadspost är räntekostnaden och den har ökat något till följd av de ökade räntorna som vi ser på marknaden idag.

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.

### Utförda underhåll

Under året har följande arbeten utförts på fastigheten:

- Byte av armaturer utomhus
- Renovering av dagvattenbrunn och stammar
- Lagning av plåtskador på taket

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2023 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 16% fr.o.m. 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 672 584	1 611 767	1 598 291	1 600 196
Resultat efter fin. poster	-20 820	138 609	-548 913	-81 910
Soliditet, %	57	57	52	53
Yttre fond	197 639	118 844	-	-
Taxeringsvärde	32 294 000	26 265 000	26 265 000	26 265 000
Bostadsyta, kvm	1 739	1 739	1 739	1 739
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	636
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 777	7 938	8 099	9 425
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,21	1,19	1,24
Belåningsgrad, %	43,81	44,33	44,84	51,73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	21 105 000	-	-	21 105 000
Upplåtelseavgifter	5 988 999	-	-	5 988 999
Fond, yttre underhåll	118 844	-	78 795	197 639
Balanserat resultat	-8 763 721	138 609	-78 795	-8 703 906
Årets resultat	138 609	-138 609	-20 820	-20 820
<b>Eget kapital</b>	<b>18 587 732</b>	<b>0</b>	<b>-20 820</b>	<b>18 566 912</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 703 906
Årets resultat	-20 820
Totalt	<u>-8 724 726</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	414 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 123
Balanseras i ny räkning	-9 091 353
	<u>-8 724 726</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 672 584	1 611 767
Rörelseintäkter		-1	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 672 583</b>	<b>1 611 766</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 058 655	-849 322
Övriga externa kostnader	7	-98 735	-111 702
Personalkostnader	8	-53 792	-51 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 264	-291 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 508 446</b>	<b>-1 304 220</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>164 137</b>	<b>307 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-184 990	-168 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 957</b>	<b>-168 937</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-20 820</b>	<b>138 609</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20 820</b>	<b>138 609</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	30 868 361	31 139 933
Inventarier och installationer	11	80 236	105 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 948 597</b>	<b>31 245 861</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 948 597</b>	<b>31 245 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 521
Övriga fordringar	12	32 315	28 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 491	44 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 806</b>	<b>75 485</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 418 077	1 399 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 418 077</b>	<b>1 399 982</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 495 883</b>	<b>1 475 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 444 480</b>	<b>32 721 328</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 093 999	27 093 999
Fond för yttre underhåll		197 639	118 844
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 291 638</b>	<b>27 212 843</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 703 906	-8 763 721
Årets resultat		-20 820	138 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 724 726</b>	<b>-8 625 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 566 912</b>	<b>18 587 732</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 970 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 970 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 553 851	13 804 407
Leverantörsskulder		80 792	84 222
Skatteskulder		2 794	2 704
Övriga kortfristiga skulder		10 641	10 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 490	231 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 907 568</b>	<b>14 133 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 444 480</b>	<b>32 721 328</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 399 982</b>	<b>1 384 590</b>
Resultat efter finansiella poster	-20 820	138 609
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	297 264	291 404
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>276 444</b>	<b>430 013</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 321	-13 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 528	-68 019
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>298 651</b>	<b>348 208</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-53 685
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-53 685</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-280 556	-279 131
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-280 556</b>	<b>-279 131</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>18 095</b>	<b>15 392</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 418 077</b>	<b>1 399 982</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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 %
Inventarier och installationer	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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	89 640	47 440
Hysesintäkter, garage	92 868	91 568
Hysesintäkter, lokaler	294 688	283 364
Hysesintäkter, p-platser	60 150	59 370
Årsavgifter, bostäder	1 119 600	1 119 600
Övriga intäkter	15 637	10 424
<b>Summa</b>	<b>1 672 583</b>	<b>1 611 766</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	19 632	8 219
Fastighetsskötsel	24 858	27 019
Snöskottning	40 277	47 290
Städning	20 470	20 800
Trädgårdsarbete	8 561	15 295
Övrigt	0	1 551
<b>Summa</b>	<b>113 798</b>	<b>120 174</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	64 081	0
Reparationer	132 955	74 517
Underhåll	48 123	28 422
<b>Summa</b>	<b>245 158</b>	<b>102 939</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	113 360	92 952
Sophämtning	37 087	39 807
Uppvärmning	240 591	252 003
Vatten	107 921	103 920
<b>Summa</b>	<b>498 959</b>	<b>488 682</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	31 804	30 865
Fastighetsskatt	70 510	70 420
Kabel-tv/bredband	98 426	36 242
<b>Summa</b>	<b>200 740</b>	<b>137 527</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnad	3 429	4 405
Ekonomisk förvaltning	48 556	59 072
Förbrukningsmaterial	1 138	4 043
Juridiska kostnader	0	219
Konsultkostnader	3 654	18 298
Revisionsarvoden	18 272	15 985
Övriga förvaltningskostnader	23 686	9 680
<b>Summa</b>	<b>98 735</b>	<b>111 702</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	9 792	9 792
Styrelsearvoden	44 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>53 792</b>	<b>51 792</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184 930	168 937
Övriga räntekostnader	60	0
<b>Summa</b>	<b>184 990</b>	<b>168 937</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33 315 582	33 315 582
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>33 315 582</u>	<u>33 315 582</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 175 649	-1 904 077
Årets avskrivning	-271 572	-271 572
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 447 221</u>	<u>-2 175 649</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>30 868 361</b></u>	<u><b>31 139 933</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 995 316	8 995 316
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 174 000	15 074 000
Taxeringsvärde mark	12 120 000	11 191 000
<b>Summa</b>	<b>32 294 000</b>	<b>26 265 000</b>
<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	150 671	96 986
Inköp	0	53 685
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>150 671</u>	<u>150 671</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-44 743	-24 911
Avskrivningar	-25 692	-19 832
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-70 435</u>	<u>-44 743</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>80 236</b></u>	<u><b>105 928</b></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	32 315	28 830
<b>Summa</b>	<b>32 315</b>	<b>28 830</b>

A

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	5 371	4 964
Förvaltning	12 936	12 001
Kabel-TV/Bredband	24 597	24 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 587	2 551
<b>Summa</b>	<b>45 491</b>	<b>44 134</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	3,31 %	4 671 351	4 781 907
Stadshypotek AB				6 597 500
SEB	2023-09-28	2,74 %	2 325 000	2 425 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,99 %	2 557 500	
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,42 %	3 970 000	
<b>Summa</b>			<b>13 523 851</b>	<b>13 804 407</b>

*Varav kortfristig del* 9 553 851 13 804 407

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	33 304	16 233
Fastighetsskötsel	2 071	2 073
Förutbetalda avgifter/hyror	168 771	164 095
Uppvärmning	35 978	38 380
Utgiftsräntor	9 366	1 183
<b>Summa</b>	<b>259 490</b>	<b>231 964</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

Brf Safiren  
769623-4512

Årsred

Umeå 2023-04-22

Ort och datum

Per-Olof Sandman

Per-Olof Sandman

Ordförande

Carina Milton

Carina Milton

Sekreterare

Per Bergman

Per Bergman

Kassör

Elsa Tiger

Elsa Tiger

Ledamot

Markus Behlstedt

Markus Behlstedt

Ledamot

2023-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Högdal

Jonas Högdal

Internrevisor

Baker Tilly

Åsa Dahlgren

Revisor

## 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

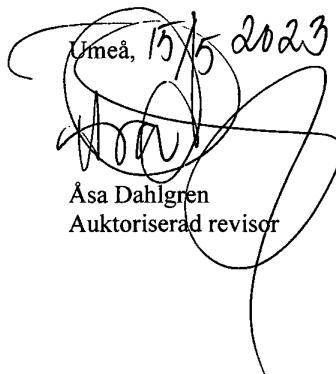
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 15/5 2023  
  
Åsa Dahlgren  
Auktoriserad revisor