



Årsredovisning 2019

Brf Safiren 1 i Solna

Org nr 769615-2276

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Safiren 1 i Solna
c/o Olof Broberg, Skytteholmsvägen 20, 171 44 SOLNA

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Safiren 1 i Solna, i Solna kommun förvärvades 2012-05-25.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skytteholmsvägen 20. Fastigheten byggdes kring 1950 och har värdeår 1950.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 593 kvm, varav 2 501 kvm utgör lägenhetsyta och 92 kvm lokalyta. I föreningen finns 8 parkeringsplatser och 6 garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 26 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Bjällklag garage	2018
Gräsmatta, bord och bänkar	2018
Hamling träd	2018
Ombyggnad stuprör	2017
Rengöring av värmesystem	2016
Ny dörr till redskapsrummet	2016
Nybyggnation av grind yttre trappa källarplan	2016
Fönsterbyte	2015
Stambyte kök	2015
Torkskåp i tvättstugan	2015
Hissbyte	2014
Värme-radiatorventiler	2013
Trappa baksidan	2012
Tvättmaskiner	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Leda Fastighetsservice och skötsel av trädgård med Växthusutveckling AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-04-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-05-09. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45. Nyttillkomna medlemmar under året är 4, antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Greger Wallin	ledamot/ordf.
Rigmor Rosenqvist	ledamot/kassör
Olof Broberg	ledamot/sekr.
Ulla Westling	ledamot
Ola Billger	ledamot
Tove Griffin	suppleant

Till **revisor** har Lars-Erik Bergqvist valts.

Valberedningen består av Gunilla Kyhlén och Adriana Grueso.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

I samband med villkorsändring av föreningens lån har inlösen gjorts med 700 kkr.

OVK kontroll, energibesiktning, rensning frånluftsventiler samt målning av trapphus har genomförts under året.

Styrelsen bjöd in alla boende den 18 oktober 2019 till ett Trygghetsmöte i och runt huset.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2019 är dock bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat marginellt.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på ett av sina lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna under året har varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Energikontroll	11
OVK-kontroll	23
Målning av trapphus	173
Rensning frånluftsventiler	31

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 200 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel delvis via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Reparation huskropp	2020	50
Reparation stängsel mot gatan	2020	50
Frånluftsfläkt	2020	100

OR RW GW

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 690 825	5 280 615	574 107	-233 300	-223 649	55 088 598
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			109 382	-109 382		
Balanseras i ny räkning				-223 649	223 649	
Årets resultat					-56 453	-56 453
Belopp vid årets utgång	49 690 825	5 280 615	683 489	-566 331	-56 453	55 032 145

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 759	1 751	1 876	1 973	1 939
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-56	-224	232	58	-159
Soliditet, %	84,3	83,5	77,8	76,8	71,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	639	679	679
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 201	4 498	6 224	6 666	8 652
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 100	21 100	21 094	21 094	21 094
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,86	0,96	1,70	2,77	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,7	16,7	22,2	23,6	30,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

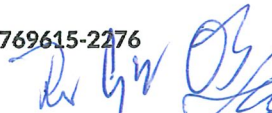
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-566 331
Årets resultat	-56 453
	-622 784
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	111 570
Ur yttre fond ianspråk tas	-173 129
I ny räkning överföres	-561 225
	-622 784

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

OB
h/ks

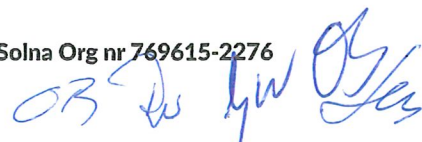
RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 758 780	1 750 988
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 758 780	1 750 988
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-975 744	-1 074 532
Övriga externa kostnader	4	-112 549	-150 881
Personalkostnader	5	-83 713	-78 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 340	-555 708
Summa rörelsens kostnader		-1 731 346	-1 859 499
Rörelseresultat		27 434	-108 511
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 698	3 739
Räntekostnader		-88 585	-118 877
Summa finansiella poster		-83 887	-115 138
Årets resultat		-56 453	-223 649

OR 

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 863 151	63 377 206
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 816	32 149
Summa materiella anläggningstillgångar		62 876 967	63 409 355
Summa anläggningstillgångar		62 876 967	63 409 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 191
Övriga fordringar		2 558	3 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 357	36 015
Summa kortfristiga fordringar		46 915	43 856
Kassa och bank		2 337 564	2 528 239
Summa omsättningstillgångar		2 384 479	2 572 095
SUMMA TILLGÅNGAR		65 261 446	65 981 450



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 971 440	54 971 440
Yttre fond	683 489	574 107
Summa bundet eget kapital	55 654 929	55 545 547
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-566 331	-233 300
Årets resultat	-56 453	-223 649
Summa fritt eget kapital	-622 784	-456 949
Summa eget kapital	55 032 145	55 088 598
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	9 893 155	10 593 155
Summa långfristiga skulder	9 893 155	10 593 155
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	83 132	70 026
Aktuell skatteskuld	9 739	3 564
Övriga skulder	1 260	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 015	224 771
Summa kortfristiga skulder	336 146	299 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 261 446	65 981 450

OB R gw OZ

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27 434	-108 511
Justeringar för avskrivningar	559 340	555 708
Erhållen ränta mm	4 698	3 739
Erlagd ränta	-88 585	-118 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 887	332 059
Kassaflöc 1409824		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 191	-4 191
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 250	4 536
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	13 106	-15 304
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	23 343	-148 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 277	168 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-26 952	-128 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 952	-128 334
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 220 000
Amortering långfristiga lån	-700 000	-3 504 387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	715 613
Förändring av likvida medel	-190 675	755 870
Likvida medel vid årets början	2 528 239	1 772 368
Likvida medel vid årets slut	2 337 564	2 528 239

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	10-30 år	3-10%
Markanläggningar	20 år	5%
Elinstallationer	10 år	10%
Tvättmaskiner	10 år	10%
Torkskåp	5 år	20%

Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för ytte underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. I anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 409 820	1 360 131
	Hyresintäkter bostäder	159 147	203 088
	Hyresintäkter lokaler	74 367	70 075
	Hyresintäkter p-platser	43 200	43 200
	Hyresintäkter garage	68 400	68 400
	Övriga intäkter	3 846	6 094
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 758 780	1 750 988
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	26 952	26 952
	Städ	31 144	29 759
	Yttre skötsel	46 114	89 641
	Reparationer och underhåll	251 301	83 245
	Reparation efter brand	0	213 520
	Självrisk	0	45 500
	Fastighetsel	71 552	70 376
	Fjärrvärme	346 444	349 136
	Vatten	49 094	46 276
	Sophämtning	19 602	20 740
	Försäkringspremier	36 506	35 135
	Fastighetsavgift/skatt	52 826	45 386
	Övriga driftkostnader	44 209	18 866
	Summa driftkostnader	975 744	1 074 532

OB Ru h w B

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	8 273	10 639
	Revisionsarvode	13 102	12 478
	Arvode ekonomisk förvaltning	48 038	47 148
	Försäljningsomkostnader	0	51 497
	Övriga externa kostnader	43 136	29 119
	Summa övriga externa kostnader	112 549	150 881

Not 5	Personalkostnader	2 019	2 018
	Styrelsearvode	71 499	65 000
	Sociala avgifter	12 214	13 378
	Summa personalkostnader	83 713	78 378

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	66 028 244	65 903 145
	Inköp	26 952	128 334
	Försäljningar/utrangeringar	-6 867	-3 235
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 048 329	66 028 244
	Ingående avskrivningar	-2 651 038	-2 116 898
	Försäljningar/utrangeringar	6 867	3 235
	Årets avskrivningar	-541 007	-537 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 185 178	-2 651 038
	Utgående redovisat värde	62 863 151	63 377 206
	Redovisat värde byggnader	35 000 807	35 375 657
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	3 386 504	3 545 794
	Redovisat värde markanläggningar	145 184	125 099
	Redovisat värde mark	24 330 656	24 330 656
	Summa redovisat värde	62 863 151	63 377 206

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	65 427 000	47 595 000
varav byggnader:	26 938 000	23 928 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	138 054	138 054
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 054	138 054
	Ingående avskrivningar	-105 905	-87 572
	Årets avskrivningar	-18 333	-18 333
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 238	-105 905
	Utgående redovisat värde	13 816	32 149

OB RN gw OJg

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	25 000	24 005
	Ekonomisk förvaltning	12 311	12 010
	Övriga förutbetalda kostnader	7 046	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 357	36 015

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek	9 893 155	10 593 155
	Summa långfristiga skulder	9 893 155	10 593 155

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,90		5 000 000
Stadshypotek	2022-06-01	0,87		4 893 155
Summa			0	9 893 155
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				9 893 155

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	170 454	152 904
	Upplupna elkostnader	6 108	7 116
	Upplupen fjärrvärmekostnad	45 725	47 800
	Övriga upplupna kostnader	19 728	16 951
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 015	224 771

03 Pw Hw Qw

NOTER

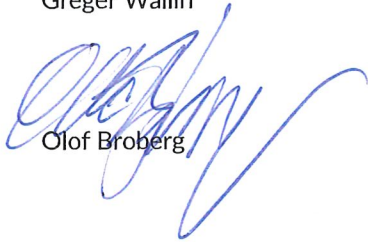
Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning:	22 187 000	22 187 000
	Summa ställda säkerheter	22 187 000	22 187 000

Stockholm den

 Greger Wallin

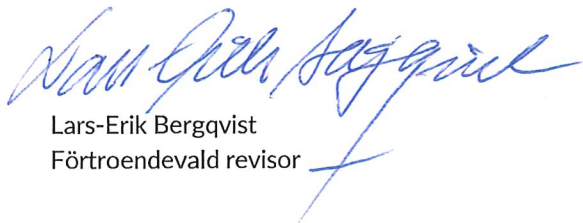
 Rigmor Rosenqvist

 Olof Broberg

Ulla Westling

 Ola Billger

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020

 Lars-Erik Bergqvist

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren 1 i Solna

Organisationsnummer 769615-2276

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Safiren 1 i Solna.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Safiren 1, för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd 2020-03-16

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars-Erik Bergqvist', written in a cursive style.

Lars-Erik Bergqvist