

Årsredovisning

för

Brf Safiren 4

769610-8161

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Safiren 4, 769610-8161, med säte i Stockholm, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens mål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-19 och nuvarande stadgar hos bolagsverket 2024.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbetäckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Safiren 4	2006	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och lokaler

Fastigheten byggdes 1929 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnadens totalyta är 1 337 kvadratmeter, varav 1 230 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 107 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 st
2 rok	5 st
3 rok	6 st
4 rok	1 st
5 rok	2 st

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Arkitektverksamhet	107 kvm	2024

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. I fastigheten finns även en gemensam takterrass.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en akutell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig till 2035.

Nedanstående åtgärder är genomförda eller planeras:

<i>Genomförda åtgärder</i>	<i>År</i>	
Ny varmvattenpump	2024	
Ny avloppspump i soprum	2024	
Vattenläcka, sanering	2024	Försäkringsärende i en lägenhet
Nytt torkskåp i tvättstugan	2024	
OVK uppdatering	2023	Lägenheter 6 år, lokal & tvättstuga 3
Mangelduk utbytt	2023	
Nya pardörrar till vädringsbalkonger	2023	Våning 2 & 4
Rep och justering dörrar vädringsbalk	2023	Byte av bleck och lås våning 1 & 5
Ny styrdator till hiss	2023	
Ny fläkt i tvättstugan	2022	Effektivare med värmeväxlare
Installation av 4 G telefon i hiss	2022	Nyinstallation för att uppdatera äldre
Yttervägg/fasad/fönster i hyreslokal	2022	”Klack” som hindrar rinnande vatten

Fönsterrenovering	2021	
Nya fönsterspröjs enligt behov	2021	
Takrenovering	2021	G:a schifferplattor återanvändna
Fasadrenovering inkl utsmyckning	2021	Från grunden/tegel-gatufasader
Renovering Kungsbalkonger	2021	Ny bottenplatta, ny fästning räcken
Korrigerig av lutning av balkonger	2021	Gatufasad mot Kungsholms Kyrkopla
Renovering takterrass	2021	Plåt, räck, avrinning, ljussättning
Ny fasadkulör	2021	
Återställande av yttermur	2020	Efter fuktskada i källaren
Ny brunn på innegård	2019	
Taksäkerhetsutrustning	2019	
Frånluftsfläkt tvättstuga	bytt 2019	
OVK Tvättstuga och lokal	2019	
Energideklaration (10år)	2019	
Radonmätning (Godkänd)	2019	
OVK Lägenheter	2018	
Stambyte källare	2017	
Råttgiljotin i stammar	2017	
Nytt kodlås i entrén	2016	
Fasadrenovering mot Bergsgatan	2016	
Ny entréport	2015	
Barnvagnsramp i entrén	2015	
Installation av ny värmeanläggning	2013	
Takrenovering	2011	Reparation och målning av plåttak
Installation av säkerhetsdörrar	2010	
Installation av ventilation i lokal	2009	
Fasadrenovering mot gården	2009-2010	
Balkongrenovering	2009-2010	Mot Kungsholms Kyrkoplan
Fönsterrenovering	2009	

Glidgjutning av röckkanaler 2009

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av ViRedo

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 stycken. Under året har en andrahandsuthyrning beviljats av styrelsen.

Under året har 1 överlåtelse av lägenhet har skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Persson	Ordförande
Karin Wahlman	Vice ordförande
Carita Opseth	Sekreterare
Lovisa Lagerbäck	Kassör
Henrik Evrell	Ledamot
Karin Liljenberg	Suppleant

Styrelsen har haft ett konstituerande möte samt fem protokollförda sammanträden under 2024.

Revisor

Huvudansvarig revisor; Niklas Bromér, KPMG AB

Valberedning

Ove Opseth Sammankallande

Maria Dalhed Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj 2024

Upplysning om förlust

Årets förlust beror dels på ökade kostnader men främst på avskrivningarna. Föreningen har en kassa som kan hantera ökade kostnader och höjer hyror och avgifter vid behov. Föreningen kommer att höja avgiften för föreningsens hyresgäst i lokalen med 24% från 2026-01-01.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 194 287	1 135 536	1 112 689	1 103 935
Resultat efter finansiella poster	-500 533	-508 908	-422 953	-7 992 740
Soliditet (%)	59	59	59	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	708	0	0
Skuldsättning per kvm	10 022	10 022	0	0
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	10 894	10 894	0	0
Energikostnad per kvm	358	280	0	0
Räntekänslighet (%)	15	15	0	0
Sparande per kvm	-69	114	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	76	0	0

De nyckeltal som redovisas som "0" under tidigare räkenskapsår på flerårsöversikten redovisas som "0" eftersom de inte har räknats fram under tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 096 187	3 944 087	1 632 464	-16 202 929	-508 908	19 960 901
Disposition av föregående års resultat:			260 000	-768 908	508 908	0
Årets resultat					-500 533	-500 533
Belopp vid årets utgång	31 096 187	3 944 087	1 892 464	-16 971 837	-500 533	19 460 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 971 837
årets förlust	-500 533
	-17 472 370

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 000
i ny räkning överföres	-17 732 370
	-17 472 370

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 194 287	1 135 536
Övriga rörelseintäkter		0	7 632
Summa rörelseintäkter		1 194 287	1 143 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-779 981	-828 210
Övriga externa kostnader	4	-168 636	-186 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-408 197	-401 962
Summa rörelsekostnader		-1 356 814	-1 416 688
Rörelseresultat		-162 527	-273 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	537	987
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-338 543	-236 375
Summa finansiella poster		-338 006	-235 388
Resultat efter finansiella poster		-500 533	-508 908
Resultat före skatt		-500 533	-508 908
Årets resultat		-500 533	-508 908

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

31 287 470

31 627 653

Summa materiella anläggningstillgångar

31 287 470

31 627 653

Summa anläggningstillgångar

31 287 470

31 627 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

47 759

7 309

Övriga fordringar

10 200

31 916

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 607

42 415

Summa kortfristiga fordringar

96 566

81 640

Kassa och bank

Kassa och bank

1 830 459

1 923 043

Summa kassa och bank

1 830 459

1 923 043

Summa omsättningstillgångar

1 927 025

2 004 683

SUMMA TILLGÅNGAR

33 214 495

33 632 336

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 096 187	31 096 187
Upplåtelseavgifter		3 944 087	3 944 087
Fond för yttre underhåll		1 892 464	1 632 464
Summa bundet eget kapital		36 932 738	36 672 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 971 837	-16 202 929
Årets resultat		-500 533	-508 908
Summa fritt eget kapital		-17 472 370	-16 711 837
Summa eget kapital		19 460 368	19 960 901
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 000 000	10 400 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	10 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 400 000	3 000 000
Leverantörsskulder		90 557	51 834
Skatteskulder		4 498	5 294
Övriga skulder		16 279	12 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 793	201 347
Summa kortfristiga skulder		8 754 127	3 271 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 214 495	33 632 336

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	9	-500 533	-508 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		408 197	401 962
Betald skatt		20 920	-10 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-71 416	-117 160
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-40 450	143 364
Förändring av kortfristiga fordringar		3 809	49 956
Förändring av leverantörsskulder		38 723	13 991
Förändring av kortfristiga skulder		44 765	-212 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 569	-121 878
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 014	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 014	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-200 000
Årets kassaflöde		-92 583	-321 878
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 923 043	2 244 920
Likvida medel vid årets slut		1 830 460	1 923 042

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 20-100 År

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	914 293	870 754
Hysesintäkter lokaler	279 993	264 782
	1 194 286	1 135 536

*I årsavgifterna ingår renhållning, vatten, TV, Bredband, Telefoni, El och Värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	53 844	47 973
Värme	288 650	257 769
Vatten och avlopp	135 943	68 048
Sophämtning och avfall	29 184	51 704
Trappstädning	16 118	14 921
Reparation och underhåll av fastighet	131 639	259 005
Snöröjning och takskottning	17 407	18 583
Fastighetsskatt	59 110	58 413
Fastighetsförsäkring	36 104	32 580
Fastighetsskötsel	11 983	19 214
	779 982	828 210

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	21 250	16 000
Ekonomisk förvaltning	71 998	67 250
Övriga kostnader	75 388	103 265
	168 636	186 515

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader, uppskrivning byggnader, förbättringar byggnader	408 197	401 962
	408 197	401 962

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 500 505	28 500 505
Inköp	68 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 568 519	28 500 505
Ingående avskrivningar	-5 139 682	-4 824 781
Årets avskrivningar	-321 136	-314 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 460 818	-5 139 682
Ingående uppskrivningar	8 266 830	8 353 891
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-87 061	-87 061
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 179 769	8 266 830
Utgående redovisat värde	31 287 470	31 627 653
Taxeringsvärden byggnader	16 888 000	16 888 000
Taxeringsvärden mark	39 052 000	39 052 000
	55 940 000	55 940 000

Av utgående redovisat värde per balansdagen ingår mark med 17 283 916.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år från balansdagen	5 000 000	10 400 000
Skulder som ska betalas tidigare än ett år från balansdagen	8 400 000	3 000 000
	13 400 000	13 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 261 000	14 261 000
	14 261 000	14 261 000

Not 9 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalys

	2024	2023
Erhållen ränta	537	987
Erlagd ränta	338 574	229 073
	339 111	230 060

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal med hyresgästen i föreningens lokal har uppdaterats med en höjning på hyran på cirka 24% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Stockholm

Per Persson
Ordförande

Henrik Evrell
Ledamot

Lovisa Lagerbäck
Ledamot

Carita Opseth
Ledamot

Karin Wahlman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carita Birgitta Opseth

Underskrivare 1

På uppdrag av: Brf Safiren 4

Serienummer: dc2e3305094cb1[...]5cf3b90fc02db

IP: 213.200.xxx.xxx

2025-04-17 11:28:51 UTC



LOVISA MARGARETA MIKAELA LAGERBÄCK

Underskrivare 1

På uppdrag av: Brf Safiren 4

Serienummer: 539d4fb0ca4bf1[...]2b29069a0cce9

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-18 06:04:47 UTC



Per Sölve Persson

Underskrivare 1

På uppdrag av: Brf Safiren 4

Serienummer: 06542c30ecb3bb[...]4e38cd839131c

IP: 213.65.xxx.xxx

2025-04-19 15:33:12 UTC



HENRIK EVRELL

Underskrivare 1

På uppdrag av: brf Safiren 4

Serienummer: 267c86026ef704[...]f7485fe1dc20b

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-19 20:12:37 UTC



Karin Gunnel Margareta Wahlman

Underskrivare 1

På uppdrag av: Brf Safiren 4

Serienummer: 2a8c10100eb8a8[...]64e436d983f98

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 21:22:23 UTC



Niklas Bromér

Underskrivare 2

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 4eb2ae9b5b403f[...]4a2386cc5798c

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-04-23 06:34:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.