

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Safiren 4

769610-8161

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Safiren 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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	2026

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 2025.

Nedanstående åtgärder är genomförda eller planeras:

<i>Genomförda åtgärder</i>	<i>År</i>	
Vattenläcka, sanering	2025	Försäkringsärende i en lägenhet
Stamspolning, filmning rör	2025	
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 Kyrkoplå
Renovering takterrass	2021 Plåt, räcke, 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 rökkanaler	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 2 överlåtelser av lägenheter skett.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karin Wahlman	Ordförande (fr.o.m december 2025, dessförinnan vice ordförande)
Per Persson	Ordförande (fram t.o.m. december 2025)
Carita Opseth	Ledamot, Sekreterare
Lovisa Lagerbäck	Ledamot, Kassör
Henrik Evrell	Ledamot, Fastighetsansvarig
Karin Liljenberg	Suppleant

Styrelsen har hållit ett konstituerande möte samt åtta protokollförda sammanträden under 2025.

Revisor

Auktoriserad revisor; Niklas Bromér, Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Ove Opseth

Sammanställande

Åsa Movander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2025. Extra stämma hölls den 17 November 2025.

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.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	643	743	708	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 612	10 022	10 022	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 430	10 894	10 894	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	103	98	114	0
Räntekänslighet (%)	14,7	15,0	15,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	358	280	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,0	76,0	76,0	0,0
Nettoomsättning	1 198	1 194	1 136	1 113
Resultat efter finansiella poster	-489	-501	-509	-423
Soliditet (%)	58,0	58,6	59,4	59,4

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	1 892 464	-16 971 83 7	-500 533	19 460 368
Disposition av föregående års resultat:			260 000	-760 533	500 533	0
Årets resultat				-17 732 37	-489 771	-489 771
Belopp vid årets utgång	31 096 187	3 944 087	2 152 464	0	-489 771	18 970 597

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 732 370
årets förlust	-489 771
	-18 222 141
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	145 614
i ny räkning överföres	-18 367 755
	-18 222 141

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 197 514	1 194 287
Övriga rörelseintäkter		46 980	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 244 494	1 194 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-833 853	-779 981
Övriga externa kostnader	4	-209 158	-168 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-408 763	-408 197
Summa rörelsekostnader		-1 451 774	-1 356 814
Rörelseresultat		-207 280	-162 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 825	537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 316	-338 543
Summa finansiella poster		-282 491	-338 006
Resultat efter finansiella poster		-489 771	-500 533
Resultat före skatt		-489 771	-500 533
Årets resultat		-489 771	-500 533

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 878 707	31 287 470
Summa materiella anläggningstillgångar		30 878 707	31 287 470
Summa anläggningstillgångar		30 878 707	31 287 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	47 759
Övriga fordringar		48 744	10 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 250	38 607
Summa kortfristiga fordringar		85 994	96 566
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 726 710	1 830 459
Summa kassa och bank		1 726 710	1 830 459
Summa omsättningstillgångar		1 812 704	1 927 025
SUMMA TILLGÅNGAR		32 691 411	33 214 495

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 152 464	1 892 464
Summa bundet eget kapital		37 192 738	36 932 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 732 370	-16 971 837
Årets resultat		-489 771	-500 533
Summa fritt eget kapital		-18 222 141	-17 472 370
Summa eget kapital		18 970 597	19 460 368
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 400 000	8 400 000
Leverantörsskulder		168 155	90 557
Skatteskulder		1 064	4 498
Övriga skulder		3 026	16 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 569	242 826
Summa kortfristiga skulder		8 720 814	8 754 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 691 411	33 214 495

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-207 279	-162 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	408 763	408 197
Erhållen ränta	6 825	537
Erlagd ränta	-291 897	-338 574
Betald inkomstskatt	-41 978	20 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-125 566	-71 447
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	47 759	-40 450
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 986	3 809
Förändring av leverantörsskulder	77 598	38 723
Förändring av kortfristiga skulder	-99 554	44 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103 749	-24 569
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-68 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 014
Årets kassaflöde	-103 749	-92 583
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 830 459	1 923 043
Likvida medel vid årets slut	1 726 710	1 830 460

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.

Avskrivningsprinciper för Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 20-100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter*	914 295	914 294
Hysesintäkter lokaler	283 219	279 993
	1 197 514	1 194 287

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	48 380	53 844
Värme	287 961	288 650
Vatten och avlopp	99 824	135 943
Sophämtning och avfall	45 406	29 184
Trappstädning	27 989	16 118
Reparation och underhåll av fastighet	195 486	131 639
Snöröjning och takskötsel	18 141	17 407
Fastighetsskatt	59 958	59 110
Fastighetsförsäkring	38 363	36 104
Fastighetsskötsel	12 345	11 983
	833 853	779 982

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	22 500	21 250
Ekonomisk Förvaltning	50 256	71 998
Övriga kostnader	136 402	75 388
	209 158	168 636

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader, uppskrivning byggnader, förbättringar byggnader	408 763	408 197
	408 763	408 197

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 568 519	28 500 505
Inköp		68 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 568 519	28 568 519
Ingående avskrivningar	-5 460 818	-5 139 682
Årets avskrivningar	-321 702	-321 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 782 520	-5 460 818
Ingående uppskrivningar	8 179 769	8 266 830
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-87 061	-87 061
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 092 708	8 179 769
Utgående redovisat värde	30 878 707	31 287 470
Taxeringsvärden byggnader	9 948 000	16 888 000
Taxeringsvärden mark	33 917 000	39 052 000
	43 865 000	55 940 000

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

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
Skulder som ska betalas tidigare än ett år från balansdagen	8 400 000	8 400 000
	13 400 000	13 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 261 000	14 261 000
	14 261 000	14 261 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort en extraamortering på 400 000kr.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Karin Wahlman
Ordförande

Henrik Evrell
Ledamot

Lovisa Lagerbäck
Ledamot

Carita Opseth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Deltagare

VIREDO AB Sverige

KARIN WAHLMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 09:12:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Gunnel Margareta Wahlman
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199802097122

Karin Wahlman
wahlmankarin@gmail.com
19980209-7122

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.46.161

HENRIK EVRELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 09:16:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK EVRELL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198210066935

Henrik Evrell
evrell@gmail.com
19821006-6935

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.140.77.75

LOVISA LAGERBÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 08:47:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LOVISA MARGARETA MIKAELA LAGERBÄCK
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199003024289

Lovisa Lagerbäck
aberg.lovisa@gmail.com
19900302-4289

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.183.146.7

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 08:54:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carita Birgitta Opseth
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196602040203

Carita Opseth
carita.opseth@gmail.com
19660204-0203

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.115.22.62

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 09:30:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Niklas Franz Bromér
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198705242439

Niklas Bromér
niklas.bromer@azets.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 208.56.29.95

Granskare

Harley Liiti
harley.liiti@viredo.se

Leveranskanal: E-post