



# Årsredovisning 2019



**Brf Safiren 5**

**Org nr 769601-5473**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Safiren 5, med säte i Kaplansbacken 3, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Safiren 5 registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 1996. Den 1 december 2003 förvärvades fastigheten Stockholm Safiren 5 med adresserna Kaplansbacken 3 och Bergsgatan 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus om sex våningar med helt inredd vind samt källare fördelad på 39 bostadsrätter och en lokal. Den totala boytan uppgår till 4 800 kvm och lokalytan till 185 kvm.

Lokalen är uthyrd till Silverfox Sweden AB

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2019 till 1377 kr per lägenhet, 53 703 kr. Fastighetsskatt uppgår till 13 550 kr som är 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 153 355 000 kr, varav byggnadsvärdet 47 355 000 kr och markvärdet 106 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Bank	Handelsbanken Kungsholmstorg
Försäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme och el	Fortum AB
Telefoni & bredband	Comhem, Ownit AB
Vatten	Stockholm Vatten

Avfallshantering	Sophämtning Trafikkontoret, Returpapper Resta
Fastighetsskötsel	City Förvaltning AB
Städning	Politan Städ AB
Snöröjning tak	WM Tak & Fasad AB
Hissar	Hissen AB, Hissbesiktningar i Sverige AB
Bygg	Centrumbyggen AB
Låsmästare	Lindells lås AB
Plåtslagare	DO Plåtslageri AB
Undercentralen, VVS	Sofia Rör AB
Tvättstugemaskiner	Hushållsservice Söderort AB

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift, underhåll och avskrivningar av föreningens fastighet. Räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 456 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

### **Styrelse**

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Hans Jondal	Ledamot	Ordförande
Per Hagman	Ledamot	Kassör
Fredrik Johansson	Ledamot	Sekreterare
Paul Nilsson	Ledamot	Teknikansvarig
Ulla Jacobsen	Ledamot	
Ingmari Nyrén	Suppleant	
Mohammad Derekshan	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Angelika Thor	Ordinarie
ABC Revision	

#### Valberedning

Helene Limén  
Anna Rosenberg

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året kompletterat underhåll av taket.

I slutet av året byttes tre maskiner i tvättstugan ut och ett digitalt system för tidsbokning installerades, med möjlighet att boka via internet.

Energideklaration har gjorts på hela fastigheten.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62(62) medlemmar. Föreningen har haft 1(2) överlåtelser under året och en andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 671	2 663	2 604	2 557	2 513
Resultat efter finansiella poster	21	-192	201	76	112
Resultat exkl avskrivning	721	477	884	733	844
Soliditet (%)	93,30	93,15	92,85	90,48	92,02
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,77	1,86	1,86	2,78
Fastighetslån/kr/kvm	1 333	1 396	1 458	1 542	1 605
Lån/taxeringsvärde (%)	4	6	6	6	7
Årsavgift/kr/kvm	456	456	456	456	455

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Lån i förhållande till taxeringsvärdet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgif Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 505 932	25 354 410	938 822	-1 091 412	-218 860	<b>98 488 892</b>
Disposition av föregående års resultat			-500 265	281 405	218 860	<b>0</b>
Årets resultat					21 311	<b>21 311</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 505 932</b>	<b>25 354 410</b>	<b>438 557</b>	<b>-810 007</b>	<b>21 311</b>	<b>98 510 203</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-810 007
årets vinst	21 311
	<b>-788 696</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	460 065
i anspråk tas ur yttre fond	-201 351
i ny räkning överföres	-1 047 410
	<b>-788 696</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 175 744	2 210 894
Hysesintäkter	2	430 853	425 388
Övriga rörelseintäkter	3	64 225	27 006
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 670 822</b>	<b>2 663 288</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-187 478	-94 016
Periodiskt underhåll	5	-152 268	-500 265
Driftskostnader	6	-1 262 874	-1 254 525
Administrationskostnader	7	-156 970	-142 319
Fastighetsskatt/avgift		-67 253	-67 153
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 826 843</b>	<b>-2 058 278</b>
Avskrivning byggnad	8	-687 524	-684 033
Avskrivningar övrigt	9	-12 609	-11 729
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-700 133</b>	<b>-695 762</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>143 846</b>	<b>-90 752</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-122 535	-128 108
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-122 535</b>	<b>-128 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 311</b>	<b>-218 860</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 311</b>	<b>-218 860</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	55 792 708	56 480 232
Mark		47 097 000	47 097 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	362 670	164 206
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 252 378</b>	<b>103 741 438</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 283 878</b>	<b>103 772 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		507	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 994	92 435
Avräkningskonto förvaltare		792 567	456 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>887 068</b>	<b>549 236</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 413 665	1 413 665
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 300 733</b>	<b>1 962 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 584 611</b>	<b>105 735 839</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		73 505 932	73 505 932
Upplåtelseavgifter		10 291 785	10 291 785
Kapitaltillskott		15 062 625	15 062 625
Fond för yttre underhåll		438 557	938 822
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 298 899</b>	<b>99 799 164</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-810 007	-1 091 412
Årets resultat		21 311	-218 860
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-788 696</b>	<b>-1 310 272</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 510 203</b>	<b>98 488 892</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 400 000	6 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 400 000</b>	<b>6 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 846	167 272
Aktuella skatteskulder		67 253	67 153
Övriga skulder		0	182 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	564 310	129 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>674 409</b>	<b>546 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 584 612</b>	<b>105 735 839</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		21 311	-218 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		700 133	695 762
Förändring skatteskuld/fordran		100	858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>721 544</b>	<b>477 760</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-182 769	282 724
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 899	-14 109
Förändring av leverantörsskulder		-124 426	53 931
Förändring av kortfristiga skulder		434 556	-288 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>847 006</b>	<b>512 201</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-211 073	-789 516
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-211 073</b>	<b>-789 516</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>335 933</b>	<b>-577 315</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 870 300	2 447 615
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 206 233</b>	<b>1 870 300</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Avskrivn.tid</u>	<u>Kvarvar. år</u>
Stomme och grund	200 år	186 år
Stomkompletteringar och innerväggar	200 år	186 år
Ombyggnad av kökstrappa till boyta	188 år	186 år
Inre ytskikt	75 år	63 år
Fasad och balkonger	75 år	56 år
Fönster	60 år	48 år
Värme och sanitet	60 år	51 år
Yttertak	75 år	63 år
El	75 år	63 år
Ventilation	75 år	63 år
Hissar	75 år	63 år
Styr- och övervakningssystem	75 år	63 år
Reparation av yttertak	75 år	72 år
Reparation och ombyggnad av altan	75 år	73 år
Sju balkonger och en takterrass	50 år	46 år
Reparation rötskador mm	50 år	46 år
Terass renovering	40 år	38 år
Restpost	40 år	32 år

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Inventarier, verktyg och installationer 20 år

### Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	325 553	320 088
Bredband	105 300	105 300
	<b>430 853</b>	<b>425 388</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgift andrahandsuthyrning	2 100	1 107
Övrigt	62 125	25 899
	<b>64 225</b>	<b>27 006</b>

### Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparationer	91 348	39 456
Reparation tvättstuga	11 172	15 025
Reparation hissar	74 109	26 912
Reparation dörrar och lås	10 849	12 623
	<b>187 478</b>	<b>94 016</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Målning	0	500 265
Takreovering	152 268	0
	<b>152 268</b>	<b>500 265</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	55 375	61 961
Städkostnader	67 965	57 875
Snöröjning/sandning	17 990	23 544
Trivselåtgärder	3 993	3 699
Hisskostnader	10 120	16 696
El	50 999	53 257
Värme	705 917	717 360
Vatten och avlopp	68 587	54 449
Avfallshantering	61 434	58 461
Försäkringskostnader	97 282	89 558
Kabel-tv	54 022	53 466
Bredband	59 198	55 692
Förbrukningsmaterial	9 992	8 507
	<b>1 262 874</b>	<b>1 254 525</b>

### Not 7 Administrationskostnader

	2019	2018
Trycksaker	0	500
Telefon och porto	3 960	3 012
Övriga förvaltningskostnader	27 544	27 110
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 440
Revisionsarvode	16 000	12 500
Ekonomisk förvaltning	78 187	71 936
Bankkostnader	2 500	4 300
Upprättande av energideklaration	10 625	0
Övriga externa tjänster	590	3 750
Underhållsplan	9 116	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 210	0
Övriga poster	3 237	6 396
	<b>156 969</b>	<b>142 319</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	110 414 233	109 624 717
Reparation och ombyggnad av altan	0	789 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 414 233</b>	<b>110 414 233</b>
Ingående avskrivningar	-6 837 000	-6 152 967
Årets avskrivningar	-687 524	-684 033
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 524 524</b>	<b>-6 837 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 889 709</b>	<b>103 577 233</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 355 000	41 501 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	73 000 000
	<b>153 355 000</b>	<b>114 501 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	253 151	253 151
Nya tvättmaskiner och digitalt låssystem	211 073	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>464 224</b>	<b>253 151</b>
Ingående avskrivningar	-88 945	-77 216
Årets avskrivningar	-12 609	-11 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 554</b>	<b>-88 945</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>362 670</b>	<b>164 206</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB 556730-0883	31 500	31 500
	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	33 248	30 785
Ekonomisk förvaltning	19 313	23 953
Bredband	14 661	13 923
Kabel-TV	13 595	13 503
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 310	5 210
Hissavtal	0	5 060
Takskottningsavtal	7 867	0
	<b>93 994</b>	<b>92 434</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,86	2020-09-01	6 400 000	6 700 000
			<b>6 400 000</b>	<b>6 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-300 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat arvode för revision	17 000	13 500
Förutbetalda avgifter och hyror	271 928	8 714
Fastighetsel	3 178	5 109
Fjärrvärme	94 248	97 355
Fastighetskötsel	4 250	4 125
Avfallshantering	13 620	950
Vatten och avlopp	11 458	0
Hissreparation	65 443	0
Reparationer	16 159	0
Underhåll	49 083	0
Övrigt	17 943	0
	<b>564 310</b>	<b>129 753</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nästa år kommer troligen en renovering av innergården att påbörjas.

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 250 000	26 250 000
	<b>26 250 000</b>	<b>26 250 000</b>

Stockholm den april 2020

Hans Jondal

Fredrik Johansson

Per Hagman

Paul Nilsson

Ulla Jacobsen

Min revisionsberättelse har lämnats

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor