

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Safiren 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna sänktes per 1/1 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Susanne Zakrisson	Ordförande	Ställer upp för omval
Björn Hedlund	Ledamot	Ställer upp för omval
Göran Palmér	Ledamot	Ställer upp för omval
Marcus Persson	Ledamot	Flyttar i mars 2021
Per Sjöberg	Ledamot	
Catrin Höjer Grafström	Suppleant	
Christer Rabe	Suppleant	
Jonas Sedin	Suppleant	Ställer upp för omval
Rori Ölander	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Hedlund, Göran Palmér, Marcus Persson, Jonas Sedin och Susanne Zakrisson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jeanette Fransson

Ordinarie Extern

RSM

### Valberedning

Lisbeth Rudemo

Sammanställande

Anette Rönquist

Elisabeth Sahlberg

Nina Sjöstrand

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Safiren 11	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

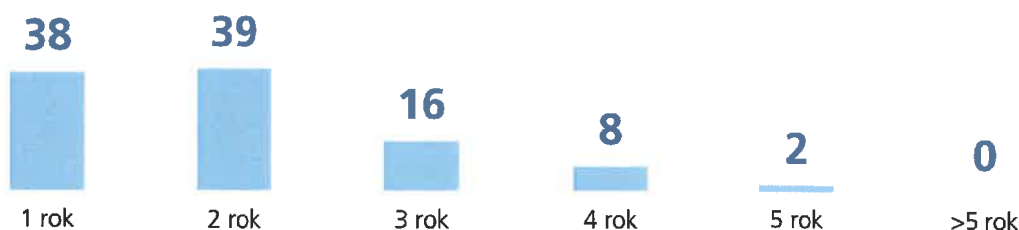
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 137 m<sup>2</sup>, varav 7 567 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 570 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsultverksamhet	198 m <sup>2</sup>	2023-08-29
Revisionsbyrå	119 m <sup>2</sup>	2023-04-01
Hörselhjälpmedel	150 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Café och salladsbar	103 m <sup>2</sup>	2023-04-01

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och renovering av fönster plan 8	2020	Kyrkoplan
Översyn och bullerdämpning av samtliga takfläktar	2020	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nytt lås- och passersystem (APTUS) har installerats.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och affärslokaler.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Nya belysningsarmaturer (LED) har installerats i trapphus samt i källar- och vindsgångar.	2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Målning av trapphus samt källar- och vindsgolv.	2018 - 2019	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Elstigare har bytts (3-fas).	2017 - 2018	Kyrkoplan
Elsystemet har uppgraderats.	2017 - 2018	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Renovering av innergården	2016	Innergården
OVK-besiktning i affärslokaler	2016	OVK-åtgärd
Renovering av fasader och balkonger	2014 - 2015	Kaplansbacken och Kyrkoplan
Renovering av tvättstugorna	2013	Kaplansbacken och Kyrkoplan
OVK-besiktning	2012	Vissa åtgärder ang ventilation kvarstår
Relining av avloppsstammar	2012 - 2013	Kaplansbacken (klart mars 2013)
Elstambyte	2003	Kaplansbacken
Rörstambyte	1989 - 1990	Kungsholms Kyrkoplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning.	2021	Kommer att göras när pandemin så tillåter.
Byte av entréport på Kaplansbacken 5 och Kungsklippan 3.	2021	Byte till tidstypiska portar.
Kontroll av fönster och balkongdörrar i utsatta lägen.	2021	Kommer att renoveras och målas vid behov.
Byte av 1 hissmotor samt upprusta hissarna till rätt standard.	2021 - 2022	Strategi för upprustning tas fram.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit Bredband (förnyat avtal fr o m 2013)
Kabel TV	Telenor, basutbudet inkluderat i månadsavgiften.
Fastighetsskötsel	DRIFTIA
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltare	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning vid behov	DRIFTIA

## Föreningens ekonomi

Alltsedan Brf Safiren 11 bildades 1998 har föreningen vinnlagt sig om att ha gott om pengar i kassan. Detta behövdes till en hel del renoveringar som gjordes åren efter ombildningen. Åren därefter har föreningen successivt sålt de hyresrätter som från början inte ombildades till bostadsrätter. Dessa pengar användes till att betala tillbaka en del lån. Under den stora balkong- fasad- och el renoveringen som genomfördes 2014-2015 och 2017-18 respektive, tog föreningen upp nya lån.

Förutom den långsiktiga underhållsplanen som sträcker sig fram till 2070 så uppstår det hela tiden oförutsedda utgifter. I början på 2020 uppdagades att det stambyte som ägde rum 1989 inte hade omfattat det översta våningsplanet på Kungsholms Kyrkoplan. Dessutom visade det sig också att fönstren var i dåligt skick. Det mesta av detta är nu åtgärdat. Vi har nu fått nerslag på en av våra hissar på Kungsholms Kyrkoplan. Den har varit i tjänst sedan 1935. Det är dags för byte och samtidigt graderas den andra hissen upp. Idag finns det utökade krav på teknik och säkerhet som måste efterlevas. Portarna på Kaplansbacken och Kungsklippan skall bytas ut. Pengar för portar och hissar finns i kassan.

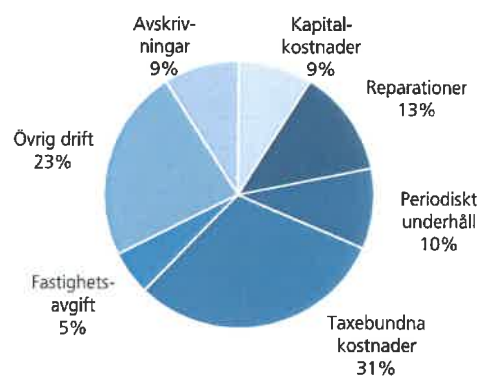
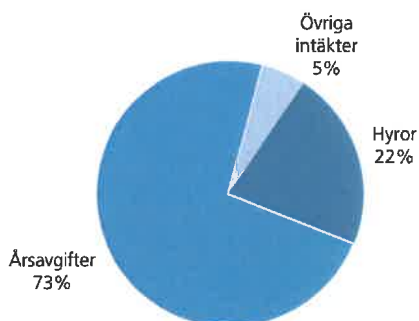
Föreningens lån är idag drygt 34 miljoner kronor vilket är i det närmaste lika stort som när föreningen bildades. Skillnaden är att för 20 år sedan betalade vi drygt 3 miljoner i ränta per år mot prognostiserade 0,35 miljoner under 2021. 34 miljoner i lån motsvarar 4.500 kr per kvm bostadsyta vilket är ett bra värde. Alla 4 lokaler är uthyrda och intäkterna därifrån är cirka 24% av våra totala intäkter. Som nämnts tidigare är huset i gott skick och förutom ovan nämnda renoveringar så förväntas inga större göras. Föreningens ekonomi är stabil. Under året har vi amorterat ett lån på 0,5 milj kronor. Avgifterna är idag 7% lägre än de var för 20 år sedan. Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 5%.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 639 865</b>	<b>5 088 902</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 676 335	6 034 416
Finansiella intäkter	125	334
Minskning kortfristiga fordringar	15 597	0
	<b>5 692 056</b>	<b>6 034 750</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 257 026	4 704 498
Finansiella kostnader	455 744	466 617
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 907
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	90 222	3 766
	<b>5 302 992</b>	<b>6 483 787</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 028 929</b>	<b>4 639 865</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>389 064</b>	<b>-449 037</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

2

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är efter en 6-årsperiod av stora renoveringsprojekt i mycket gott skick. Från och med år 2020 så har vi enligt vår underhållsplan gått in i en lugnare fas med sedvanliga översyner och åtgärder av löpande karaktär. Ommålning och renovering av fönster i mest utsatta lägen påbörjades under 2020 och förväntas fortsätta under kommande 5-årsperiod alltefter behov. Pga. rådande pandemi så fick föreningen skjuta upp OVK-besiktning och förnyad Energideklaration, men hoppas kunna utföra det under andra halvåret av 2021. Vidare kommer vi att byta entréportar på Kaplansbacken och Kungsklippan-entréerna samt göra en plan för att uppdatera våra hissar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 103 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	549	578	608	608
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 140	2 109	2 050	1 930
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 500	4 566	4 738	4 738
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	65	36	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	129	131	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	12	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	57	58	58
Soliditet (%)	48	47	46	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	491	391	-2 329	-160
Nettoomsättning (tkr)	5 676	6 034	5 770	5 703

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 567 m<sup>2</sup> bostäder och 570 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 979 859	0	0	45 979 859
Upplåtelseavgifter	11 343 270	0	0	11 343 270
Fond för yttre underhåll	195 000	195 000	-195 000	195 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>57 518 129</b>	<b>195 000</b>	<b>-195 000</b>	<b>57 518 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-25 692 871	-195 000	585 514	-26 083 385
Årets resultat	482 518	-390 514	482 518	390 514
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-25 210 353</b>	<b>-585 514</b>	<b>1 068 032</b>	<b>-25 692 871</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 307 776</b>	<b>-390 514</b>	<b>873 032</b>	<b>31 825 258</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	482 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 497 870
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-25 210 352</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-25 210 352</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 676 156	6 034 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 676 335</b>	<b>6 034 416</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 794 836	-4 310 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 580	-270 543
Personalkostnader	Not 6	-121 660	-123 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-473 121	-473 121
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 738 198</b>	<b>-5 177 620</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>938 137</b>	<b>856 796</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 744	-466 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 619</b>	<b>-466 283</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>482 518</b>	<b>390 514</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>482 518</b>	<b>390 514</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	62 200 438	62 673 559
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 200 438</b>	<b>62 673 559</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 200 438</b>	<b>62 673 559</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3	14 316
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 862 838	4 473 808
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 862 841</b>	<b>4 488 124</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	173 815	183 115
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>173 815</b>	<b>183 115</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 036 656</b>	<b>4 671 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>67 237 094</b>	<b>67 344 798</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 323 129	57 323 129
Fond för yttre underhåll	Not 10	195 000	195 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 518 129</b>	<b>57 518 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-25 692 871	-26 083 385
Årets resultat		482 518	390 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 210 353</b>	<b>-25 692 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 307 776</b>	<b>31 825 258</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 848 810	21 358 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 848 810</b>	<b>21 358 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 200 000	13 190 060
Leverantörsskulder		272 503	360 696
Skatteskulder		27 562	22 206
Övriga skulder		59 286	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	521 157	570 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 080 508</b>	<b>14 160 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 237 094</b>	<b>67 344 798</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Relining	20 år	20 år
Värmeväxlare	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 154 142	4 372 781
Hyror lokaler momspliktiga	1 220 064	1 202 248
Hysesrabatt	-75 350	-27 699
Elintäkter	127 139	388 074
Elintäkter moms	250 092	98 988
Öresutjämning	70	23
	<b>5 676 156</b>	<b>6 034 414</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	179	2
	<b>179</b>	<b>2</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	198 379	195 433
	Fastighetskötsel beställning	62 442	15 118
	Fastighetskötsel gård beställning	2 483	6 080
	Snöröjning/sandning	14 570	25 181
	Städning entreprenad	94 495	85 122
	Städning enligt beställning	4 684	74 455
	Mattvätt/Hyrmattor	4 214	4 783
	Hissbesiktning	6 191	12 053
	Gemensamma utrymmen	3 953	9 508
	Sophantering	2 235	0
	Gård	6 651	8 896
	Serviceavtal	46 597	60 194
	Förbrukningsmateriel	8 702	18 079
		<b>455 596</b>	<b>514 901</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	185 200	0
	Brf Lägenheter	0	919
	Lokaler	90 738	9 508
	Tvättstuga	19 115	5 638
	Sophantering/återvinning	4 811	10 651
	Entré/trapphus	0	11 098
	Lås	14 356	11 300
	VVS	27 220	65 550
	Värmeanläggning/undercentral	0	678
	Ventilation	68 638	24 410
	Elinstallationer	1 000	8 285
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 131	2 090
	Hiss	53 013	27 896
	Tak	0	5 743
	Fasad	39 977	0
	Fönster	4 625	0
	Mark/gård/utemiljö	41 665	0
	Skador/klotter/skadegörelse	29 399	2 342
	Vattenskada	81 694	15 493
		<b>664 583</b>	<b>201 602</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	3 328	0
	Tvättstuga	11 242	0
	Entré/trapphus	0	1 134 629
	VVS	0	78 295
	Stambyte	312 282	0
	Fönster	179 790	0
		<b>506 643</b>	<b>1 212 924</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	361 123	528 490
	Värme	1 002 310	1 053 518
	Vatten	117 680	94 085
	Sophämtning/renhållning	111 301	76 829
		<b>1 592 415</b>	<b>1 752 922</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 851	84 859
	Självrisk	0	90 170
	Kabel-TV	0	96 950
	Bredband	208 562	81 909
		<b>296 413</b>	<b>353 889</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>279 187</b>	<b>273 831</b>

<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>3 794 836</b>	<b>4 310 070</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	1 977	542
	Tele- och datakommunikation	14 902	7 899
	Juridiska åtgärder	0	17 123
	Hysesförluster	647	1
	Revisionsarvode extern revisor	33 283	32 050
	Föreningskostnader	826	14 553
	Fritids- och trivselkostnader	1 494	0
	Studieverksamhet	1 227	0
	Förvaltningsarvode	139 936	137 767
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 905
	Administration	11 155	9 553
	Korttidsinventarier	0	19 531
	Konsultarvode	121 696	20 537
	Föreningsavgifter	5 124	5 083
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 700	0
		<b>348 580</b>	<b>270 543</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	21 660	23 886
		<b>121 660</b>	<b>123 886</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	231 102	231 102
	Förbättringar	242 019	242 019
		<b>473 121</b>	<b>473 121</b>

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 454 931	73 454 931
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 454 931</b>	<b>73 454 931</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 781 372	-10 308 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-473 121	-473 121
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 254 493</b>	<b>-10 781 372</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 200 438</b>	<b>62 673 559</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 878 780	18 878 780
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 200 000	79 200 000
	Taxeringsvärde mark	178 000 000	178 000 000
		<b>257 200 000</b>	<b>257 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	244 000 000	244 000 000
	Lokaler	13 200 000	13 200 000
		<b>257 200 000</b>	<b>257 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	15 774	17 058
	Klientmedel hos SBC	4 847 064	4 456 750
		<b>4 862 838</b>	<b>4 473 808</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	195 000	628 467
	Reservering enligt stadgar	-195 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	195 000	-628 467
	<b>Vid årets slut</b>	<b>195 000</b>	<b>195 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,570 %	500 000	1 000 000	2021-02-08
Handelsbanken	1,200 %	6 700 000	6 700 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,350 %	7 493 750	7 493 750	2024-07-30
Handelsbanken	1,340 %	7 190 060	7 190 060	2025-01-30
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2023-07-30
Handelsbanken	1,610 %	7 165 000	7 165 000	2022-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 048 810</b>	<b>34 548 810</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 200 000	-13 190 060	
		<b>26 848 810</b>	<b>21 358 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 848 810 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

J

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	50 621	52 010
	Avgifter och hyror	470 536	518 218
	Underhåll hiss	0	0
		<b>521 157</b>	<b>570 228</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av hissarna på Kungsholms Kyrkoplan har fått nedslag och det är dags att byta hissmotor på den, restaurera den andra hissen och de närmsta åren uppgradera hissarna på Kaplansbacken. Idag finns det utökade krav på teknik och säkerhet som måste efterlevas.

Nya portar på Kaplansbacken och Kungsklippan skall installeras under våren 2021. Den uppskjutana OVK-besiktningen planeras att utföras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12 / 5 2021



Susanne Zakrisson  
Ordförande



Björn Hedlund  
Ledamot



Göran Palmér  
Ledamot



Marcus Persson  
Ledamot

genom fullmakt



Per Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2021



Jeanette Fransson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren 11, org.nr 769602-4392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren 11 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

### 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 revisions sed 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Safiren 11 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 13 maj 2021



Jeanette Fransson  
Auktoriserad revisor