

Årsredovisning 2024

Brf Safiren i Lund

769616-5328



HytJc_nblI-H1ftkq_3blx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Safiren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastighet, fastställa föreningens årsavgifter och att 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 lån kommer att behöva tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Medel reserveras årligen till det löpande underhållet.

Närmare om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. I de fall sådan upplåtelse skett framgår det av upplåtelseavtalet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Lunds kommun. Den tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2007. Den är i skattehänseende ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landsdommaren 16	2007	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen förvärvade under år 2007 fastigheten Lund Landsdomaren 16, med en tomtyta på 5 205 kvm. Föreningens adresser är Baravägen 7 och 9, 222 40 Lund.

På fastigheten uppfördes genom totalentreprenadavtal två bostadshus av Arne Paulssons Byggnads AB. Lägenheterna uppläts med bostadsrätter för föreningens medlemmar. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2008 och föreningen övertog det ekonomiska ansvaret från och med den 1 januari 2009.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende avlopp.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar 1/21 av gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:3. Anläggningen omfattar interngata, med infart från Margaretavägen, vändplats, parkeringsplatser, gatubelysning samt dag- och spillvattenledningar.

Taxeringsvärden

Information om fastighetens taxeringsvärden finns angivna i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten omfattar 63 lägenheter i två huskroppar med en total lägenhetsyta om 4 704 kvm samt källare med lägenhets- och cykelförråd samt ett kallgarage med 55 platser.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök
21 stycken 2 rum och kök
33 stycken 3 rum och kök
5 stycken 4 rum och kök
2 stycken 5 rum och kök

Gästlägenhet

Föreningen har en gästlägenhet A13, som förvärvades från Arne Paulssons Byggnads AB under räkenskapsåret 2010. Lägenheten kan hyras av medlemmarna mot en avgift om f.n. 450 kr/dygn.

Övrigt

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Individuell mätning och debitering sker av el och varmvatten som förbrukas av bostadsrättsinnehavarna. Elförbrukningsdata i realtid är tillgänglig genom föreningens avtal med Brunata.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift tas ut av pantsättaren med motsvarande 1%. För år 2024 har prisbasbeloppet varit 57 300 kr.

Styrelsens sammansättning

		Vald t.o.m stämman
Simon Kopljär	Ordförande	2025
Lena Juhlin	Styrelseledamot (Vice ordf.)	2026
Fredrik Tillman	Styrelseledamot (Kassör)	2026
Hampus Sandell	Styrelseledamot (Sekreterare)	2025
Björn Linse	Styrelseledamot	2026
Maria Ferhm	Suppleant	2026

Valberedning

Patrik Persson Sammakallande
Alexandra Wiberg

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Bredband Telia
El och fjärrvärme Kraftringen

Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hantering av individuell mätning av el och varmvatten	Brunata
Kabel-TV	Tele2
Löpande ekonomisk förvaltning	Nabo
Löpande fastighetsförvaltning	Clifa
Service/underhåll av hissar	Kone
Trappstädning	Obligé
Vatten och avlopp	VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024. På stämman var 26 bostadsrätter representerade varav 2 genom fullmakter begränsade till viss fråga.

Verksamhetsåret fram till föreningsstämman 2024

Vid årsskiftet höjdes avgifterna med 10 %, vilket tidigare aviserats.

Då Nabo vid årsskiftet 2023/24 beslutat att inte längre förvara handlingar i fysisk form tvingades styrelsen att hämta och ta hand om en mängd pärmar med gamla dokument tillhörande föreningen samt gå igenom dessa.

I övrigt gick mycket tid under de inledande månaderna på det nya året åt till att få bokslutet på plats och planera inför den kommande stämman. Då den lokal som föreningen använt under lång tid för våra årsstämmor inte längre stod till vårt förfogande, tvingades styrelsen att finna en ny lokal för ändamålet. Det slutade dock väl då vi fick möjlighet att hyra Allhelgonakyrkans församlingslokal.

Under vårvintern uppgraderades hissarna med 4G för att nödtelefonerna fortsatt skulle kunna fungera. Elektroniken i hissar och dörrar har annars varit ett återkommande bekymmer under verksamhetsåret och genererat stora underhållsutgifter. Styrelsen uppdrog åt Carlbergs Lås att göra en felsökning. Det visade sig att matningen till dörrar och porttelefon i 7:an var otillräcklig och extra eltilförsel installerades. Bytet av firma för reparation av dörrar blev således lyckat.

Under våren 2024 blev föreningen för första gången skyldig att avge fastighetsdeklaration, vilket var en ny uppgift för styrelsen.

Under maj månad fattade styrelsen beslut om att byta ekonomisk förvaltare till kommande verksamhetsår och sa upp det gällande avtalet med en uppsägningstid om 6 månader.

Verksamhetsåret efter stämman 2024

Med start i mitten på juni gick föreningen över till Bahnhof som bredbandsleverantör till en betydligt lägre kostnad än avtalet med Telia. Samtliga Telias tjänster togs ur bruk den 3e juli.

Efter semestern inhämtade styrelsen offerter från olika Ekonomiska Förvaltare och i mån det var möjligt även referenser. Efter genomgång av de olika erbjudandena och jämförelse av deras prissättning beslutade styrelsen att ingå ett avtal med A.R.C Fastighetspartner AB. Övergången genererade en hel del arbete för styrelsen men gick ändå förhållandevis smidig.

Styrelsen beslutade, efter en förfrågan, att hyra ut gästlägenheten under en längre tid under hösten till en familj boende i en närliggande förening som skulle genomföra stambyte. Ett skriftligt hyresavtal upprättades och uthyrningen, som föll väl ut, genererade goda intäkter till föreningen.

Styrelsen beslutade i början av augusti att införa ett kösystem för garageplatser. Implementationen av systemet planeras först till 2025 då arbetet med byte av ekonomisk förvaltare krävde styrelsens fulla engagemang under senare delen av 2024.

Även höstens städdag utlystes via informationsbladen på anslagstavlor och genomfördes den 14 september, då bl.a. staketet runt föreningens gård skrapades, för att få bort lavar, och lagades på vissa ställen. Även de fasta utemöblerna på gården fick sitt genom att de slipades och oljades. Då det i våra cykelställ, både på gården och i källaren, samlats vad som kan betecknas som övergivna/bortglömda cyklar, gjordes en inventering och uppmärkning av sådana som bedömdes vara "herrelösa". Ramnummer på samtliga markerade cyklar lämnades därefter till Polisen. Inga av cyklarna var anmälda stulna och Rebike hämtade de "övergivna" cyklarna under oktober.

I samband med att föreningens nya elavtal började gälla, den 1 oktober, beslutade styrelsen att gå över till att debitera den fasta nätavgiften efter elförbrukning istället för som tidigare efter storleken på lägenheten.

Under hösten gjorde styrelsen också en undersökning bland medlemmarna om deras användning av Kabel- TV. Anledningen var att se om ett fortsatt avtal var försvarligt trots den höga årliga kollektiva kostnaden, 1130 kr per lägenhet, och vårt missnöje med leverantörens väldigt långa bindnings- och uppsägningstider.

Styrelsen inledde också en diskussion om att förlänga trästaketet, som går från innergården och följer fastigheten ner till grinden, för att hindra genomfart av fotgängare genom våra häckar. Offerter begärdes också in, för att få en uppskattning om kostnaden för projektet.

Med anledning av en ansökan om inglasning av området i anslutning till en lägenhet på bottenplan höll styrelsen ett extrainsatt styrelsemöte i slutet av november och beslutade då om följande policy och villkor; att utrymmet som får inglasad ska motsvara balkongytan ovanför och att utformningar och materialval ska efterlikna en tidigare godkänd inglasning så att utseendet på husens fasader blir enhetligt. Därtill gjordes klart att funktionen av tätskiktet på garagetaket inte får påverkas och att uteplatsen ska kunna återställas till sitt ursprungliga skick när så begärs eftersom uteplatsen inte är upplåten med bostadsrätt.

I november inleddes också budgetarbetet. Med beaktande av det förestående bytet av ekonomisk förvaltare bestämdes att beslut om förändring av avgifter skulle anstå till efter årsskiftet. Att räntan krupit ner något under senare tid har inte haft någon inverkan på föreningens ekonomi då vi fortsatt inte har några lån. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 200 502	2 051 660	1 982 499	1 960 111
Resultat efter fin. poster	-1 219 535	-1 331 329	-1 286 203	-1 314 138
Soliditet (%)	100	100	100	100
Yttre fond	3 291 425	2 126 133	1 723 365	1 326 803
Taxeringsvärde	149 354 000	149 354 000	149 354 000	101 082 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	393	338	356	351
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	77,5	84,3	84,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	26	20	23	11
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	32	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	70	67	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	19	15	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	137	126	115	122
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 163 786 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Beror på avskrivning av fastigheten. Utfallet före avskrivningar är positivt och i linje med budgeten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	160 700 000	-	-	160 700 000
Fond, yttre underhåll	2 126 133	-	1 165 292	3 291 425
Balanserat resultat	-14 335 241	-1 331 329	-1 165 292	-16 831 862
Årets resultat	-1 331 329	1 331 329	-1 219 535	-1 219 535
Eget kapital	147 159 563	0	-1 219 535	145 940 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 831 862
Årets resultat	-1 219 535
Totalt	-18 051 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 239 000
Balanseras i ny räkning	-19 290 397
	-18 051 397

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 200 502	2 051 660
Övriga rörelseintäkter	3	1 333	5 902
Summa rörelseintäkter		2 201 835	2 057 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 759 469	-1 723 889
Övriga externa kostnader	9	-149 759	-163 032
Personalkostnader	10	-140 616	-128 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 644	-1 381 644
Summa rörelsekostnader		-3 431 488	-3 396 615
RÖRELSERESULTAT		-1 229 653	-1 339 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 118	7 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-132
Summa finansiella poster		10 118	7 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 219 535	-1 331 329
ÅRETS RESULTAT		-1 219 535	-1 331 329

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	144 214 621	145 596 265
Summa materiella anläggningstillgångar		144 214 621	145 596 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 104 621	146 486 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 433	1 481
Övriga fordringar	14	182	88 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 418	141 591
Summa kortfristiga fordringar		93 033	231 700
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 180 444	865 084
Summa kassa och bank		1 180 444	865 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 273 476	1 096 784
SUMMA TILLGÅNGAR		146 378 097	147 583 049

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		3 291 425	2 126 133
Summa bundet eget kapital		163 991 425	162 826 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 831 862	-14 335 241
Årets resultat		-1 219 535	-1 331 329
Summa fritt eget kapital		-18 051 397	-15 666 570
SUMMA EGET KAPITAL		145 940 028	147 159 563
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203 991	114 555
Skatteskulder		10 147	10 435
Övriga kortfristiga skulder		91	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 840	298 467
Summa kortfristiga skulder		438 069	423 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 378 097	147 583 049

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 229 653	-1 339 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 381 644	1 381 644
	151 991	42 591
Erhållen ränta	10 118	7 856
Erlagd ränta	0	-132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 109	50 315
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	138 667	-123 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 583	50 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 359	-22 592
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	315 359	-22 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	865 084	887 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 180 444	865 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Safiren i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 591 404	1 446 780
Hysesintäkter, p-platser	313 667	329 075
Kabel-TV/Bredband	91 822	117 552
Vatten	46 972	49 708
El	116 814	97 668
Övernattnings-/gästlägenhet	36 000	7 250
Andrahandsuthyrning	3 823	3 627
Summa	2 200 502	2 051 660

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Övriga intäkter	1 336	0
Försäkringsersättning	0	5 902
Summa	1 333	5 902

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	191 679	188 303
Larm och bevakning	22 931	21 636
Städning	71 625	68 250
Besiktning och service	27 396	91 699
Trädgårdsarbete	11 356	1 216
Snöskottning	25 545	14 157
Övrigt	18 813	8 131
Summa	369 344	393 392

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 370	0
Bostäder VVS	1 450	7 218
Trapphus/port/entr	3 610	9 055
Dörrar och lås/porttele	62 580	19 387
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 629
VA	2 538	2 746
Hissar	58 764	17 975
Gård/markytor	0	2 893
Summa	131 313	64 904

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	46 122
Hissar	0	16 650
Gård/markytor	0	10 936
Summa	0	73 708

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	271 577	227 387
Uppvärmning	461 742	432 344
Vatten	109 819	114 340
Sophämtning	83 645	91 253
Summa	926 783	865 324

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 291	43 439
Bredband/Kabel-tv	156 632	156 082
Övrigt	1 875	1 875
Fastighetsskatt	126 230	125 166
Summa	332 028	326 562

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	933	771
Förbrukningsmaterial	675	2 581
Telekommunikation	834	732
Datakommunikation	2 109	0
Revisionsarvoden	16 938	14 563
Styr.möte/stämma/städdag	9 312	5 900
Ekonomisk förvaltning	114 356	115 328
Övriga förvaltningskostnader	0	18 779
Bankkostnader	3 575	3 578
Övriga externa kostnader	1 027	800
Summa	149 759	163 032

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	106 998	97 599
Sociala avgifter	33 618	30 451
Summa	140 616	128 050

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Dröjsmålsränta	0	132
Summa	0	132

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 920 189	159 920 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 920 189	159 920 189
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 323 924	-12 942 280
Årets avskrivning	-1 381 644	-1 381 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 705 568	-14 323 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 214 621	145 596 265
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 628 560</i>	<i>2 628 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 354 000	100 354 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Summa	149 354 000	149 354 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Egen bostadsrätt	890 000	890 000
Summa	890 000	890 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	182	178
Övriga fordringar	0	88 450
Summa	182	88 628

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 230	2 964
Fastighetsskötsel	0	15 613
Försäkringspremier	52 745	46 681
Kabel-TV	17 986	17 665
Bredband	9 457	29 862
Förvaltning	0	28 806
Summa	91 418	141 591

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 539	7 279
El	32 377	30 535
Uppvärmning	62 731	65 972
Vatten	11 318	10 768
Förutbetalda avgifter/hyror	95 875	169 913
Beräknat revisionsarvode	15 000	14 000
Summa	223 840	298 467

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Björn Linse
Styrelseledamot

Fredrik Tillman
Styrelseledamot

Hampus Sandell
Styrelseledamot

Lena Juhlin
Styrelseledamot

Simon Kopljär
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2025 12:18

DOCUMENT ID:

H1ftkq_3blx

ENVELOPE ID:

HytJc_nbll-H1ftkq_3blx

DOCUMENT NAME:

Brf Safiren i Lund, 769616-5328 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

35aca20d3c75362d6e238ff623ee430915f7fb59aca06ff0e0ca6edd21072818a7b9c241c6c72b603a12c6ff8c65e5ec44b072a65f8d0e6ac004e27779ef8a54

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Juhlin lena.juhlin@me.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 22:37 22.05.2025 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.213.72
2. HAMPUS SANDELL hsandell94@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:23 22.05.2025 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.121
3. Simon Kopljär simon.kopljär@outlook.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 17:01 22.05.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.10.245
4. BJÖRN LINSE bjorn.linse@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 19:20 22.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.42
5. FREDRIK TILLMAN fredrik.a.tillman@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 21:22 25.05.2025 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.43
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:30 26.05.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund, org. nr 769616-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 09:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2025 12:18

DOCUMENT ID:

HkeKyq_3Wgg

ENVELOPE ID:

ByWuk9u2Wgg-HkeKyq_3Wgg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Safiren i Lund 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

64f93cfd3fc23dda80b8861a454b9a368c7eab93e0d70b
38f68d732532f2acc40c4d8b31c95ee016bd5a4e8b42b6
6fb9771fe85f7444c59e2b255c66c82b4393

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	26.05.2025 09:29	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	26.05.2025 09:28	Low	IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed