



Årsredovisning 2022



Brf Safiren 5

Org nr 769601-5473

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Safiren 5, med säte Kaplansbacken 3 Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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 den 17 september 2018.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2022 till 1 519 kr per lägenhet, 59 241 kr. Fastighetsskatt uppgår till 13 760 kr som är 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 216 376 000 kr, varav byggnadsvärdet 62 376 000 kr och markvärdet 154 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Bank	Handelsbanken Kungsholmstorg
Försäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme och el	Fortum AB
TV/Bredband/Telefoni	Tele2, Ownit AB
Vatten	Stockholm Vatten

Avfallshantering	Sophämtning Trafikkontoret, Returpapper Resta
Fastighetsskötsel	City Förvaltning AB
Städning	Städpoolen 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	Söderorts rör AB
Tvättstugemaskiner	PODAB

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 och underhåll. Räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 456 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med 0,3% av taxeringsvärdet vilket uppgår till 649 128 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Hans Jondal	Ledamot	Ordförande
Per Hagman	Ledamot	Kassör
Paul Nilsson	Ledamot	Teknikansvarig (extern)
Ulla Jacobsen	Ledamot	
Michael Brüer	Ledamot	Sekreterare
Jouko Kangas	Ledamot	

Lotta Rosenfeldt Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Angelika Thor Ordinarie
ABC Revision

Valberedning

Louise Idestrom
Anna Rosenberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en låg belåningsgrad och god kostnadskontroll. Tack vare det har turbulensen i omvärlden inte påverkat föreningen i större utsträckning under året.

För att sänka föreningens kostnader för uppvärmning har vi under året arbetat med energioptimering. Under hösten tilläggsisolerades fastighetens fönster med extra isolerglas för att minska värmeförluster och skapa bättre inomhusklimat. Vi har också arbetat med injustering av fastighetens värmesystem för att sänka föreningens kostnader.

Vi har under året även förbättrat fastighetens skalskydd med införandet av ett nytt passagesystem med porttelefon. Utöver detta har löpande underhåll genomförts, dock inget av större karaktär. Vi följer föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 (63) medlemmar. Föreningen har haft 3 (3) överlåtelse under året och en andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 625	2 635	2 574	2 671	2 663
Resultat efter finansiella poster	-724	-161	247	21	-192
Resultat exkl avskrivning	-4	549	947	721	477
Soliditet (%)	94,09	93,79	93,67	93,30	93,15
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,00	0,99	1,51	1,73	1,77
Fastighetslån/kr/kvm	1 161	1 208	1 271	1 333	1 396
Lån/taxeringsvärde (%)	3	4	4	4	6
Årsavgift/kr/kvm	456	456	456	456	456

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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 618 912	25 787 430	1 071 449	-1 174 643	-160 744	99 142 404
Disposition av föregående års resultat			320 716	-481 460	160 744	0
Årets resultat					-724 202	-724 202
Belopp vid årets utgång	73 618 912	25 787 430	1 392 165	-1 656 103	-724 202	98 418 202

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 656 104
årets förlust	-724 202
	-2 380 306

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	649 128
i anspråk tas ur yttre fond	-798 067
i ny räkning överföres	-2 231 367
	-2 380 306

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 178 924	2 178 924
Hysesintäkter	2	445 892	456 560
Övriga rörelseintäkter	3	67 989	69 475
Summa nettoomsättning		2 692 805	2 704 959
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-165 453	-345 435
Periodiskt underhåll	5	-798 067	-139 349
Driftskostnader	6	-1 441 193	-1 393 288
Administrationskostnader	7	-157 490	-142 106
Fastighetsskatt/avgift		-73 001	-70 451
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 635 204	-2 090 629
Avskrivning byggnad		-697 524	-687 524
Avskrivningar övrigt		-22 283	-22 283
Summa avskrivningar		-719 807	-709 807
Resultat före finansiella poster		-662 206	-95 477
Räntekostnader på fastighetslån		-61 996	-65 267
Summa kapitalnetto		-61 996	-65 267
Resultat efter finansiella poster		-724 202	-160 744
Årets resultat		-724 202	-160 744

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	54 470 136	54 417 660
Mark		47 097 000	47 097 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	295 821	318 104
Summa materiella anläggningstillgångar		101 862 957	101 832 764
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		101 894 457	101 864 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		5 125	14 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 284	98 919
Avräkningskonto förvaltare		654 333	1 773 187
Summa kortfristiga fordringar		754 742	1 886 815
<i>Kassa och bank</i>		1 955 015	1 956 565
Summa omsättningstillgångar		2 709 757	3 843 380
SUMMA TILLGÅNGAR		104 604 214	105 707 644

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		73 618 912	73 618 912
Upplåtelseavgifter		10 724 805	10 724 805
Kapitaltillskott		15 062 625	15 062 625
Fond för yttre underhåll		1 392 165	1 071 449
Summa bundet eget kapital		100 798 507	100 477 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 656 104	-1 174 644
Årets resultat		-724 202	-160 744
Summa fritt eget kapital		-2 380 306	-1 335 388
Summa eget kapital		98 418 201	99 142 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 575 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 575 000	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	300 000
Leverantörsskulder		132 919	209 372
Aktuella skatteskulder		73 001	70 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	405 093	485 418
Summa kortfristiga skulder		611 013	1 065 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 604 214	105 707 644

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-724 202	-160 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		719 807	709 807
Förändring skatteskuld/fordran		2 550	1 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 845	550 233
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 219	2 554
Förändring av leverantörsskulder		-76 453	102 540
Förändring av kortfristiga skulder		-380 326	49 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-445 405	704 441
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-750 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-750 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		75 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 000	-300 000
Årets kassaflöde		-1 120 405	404 441
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 729 753	3 325 312
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 609 348	3 729 753

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	183 år
Stomkompletteringar och innerväggar	200 år	183 år
Ombyggnad av kökstrappa till boyta	188 år	183 år
Inre ytskikt	75 år	60 år
Fasad och balkonger	75 år	53 år
Fönster	60 år	45 år
Värme och sanitet	60 år	48 år
Yttertak	75 år	60 år
El	75 år	60 år
Ventilation	75 år	60 år
Hissar	75 år	60 år
Styr- och övervakningssystem	75 år	60 år
Reparation av yttertak	75 år	69 år
Reparation och ombyggnad av altan	75 år	70 år
Sju balkonger och en takterrass	50 år	43 år
Reparation rötskador mm	50 år	43 år
Terrass renovering	40 år	35 år
Restpost	40 år	29 år
Tilläggsisolering av fönster	25 år	25 år

Markvärdet 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

	2022	2021
Hyresintäkter, lokaler	340 592	351 260
Bredband	105 300	105 300
	445 892	456 560

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 700
Övrigt	67 989	66 775
	67 989	69 475

Not 4 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparationer	93 100	39 147
Reparation tvättstuga	5 747	0
Reparation hissar	45 158	106 397
Reparation dörrar och lås	21 448	14 021
Reparation vatten	0	185 870
	165 453	345 435

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Sotning	0	37 716
Stamspolning	0	67 387
Dörr byte	0	34 246
Lagning av mur	69 204	0
Tätning av 6 stycken fönster	96 488	0
Automatskåp till sopkarusell	41 500	0
Skorstensgjutning av öppna spisar	437 875	0
Installation av Dinbox Passersystem	153 000	0
	798 067	139 349

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	57 060	55 055
Trädgårdsskötsel	1 504	3 472
Städkostnader	72 413	60 000
Hyra av entrémattor	11 862	0
Snöröjning/sandning	19 646	45 303
Trivselåtgärder	500	0
Serviceavtal	7 897	1 541
Hisskostnader	13 283	5 060
El	101 842	69 166
Värme	740 102	773 785
Vatten och avlopp	83 758	77 083

Avfallshantering	88 436	78 582
Försäkringskostnader	85 116	89 895
Kabel-TV	55 105	54 479
Bredband	58 644	58 644
Förbrukningsinventarier	34 273	19 962
Förbrukningsmaterial	9 753	1 261
	1 441 194	1 393 288

Not 7 Administrationskostnader

	2022	2021
Telefon och porto	3 488	3 343
Övriga förvaltningskostnader	34 537	12 065
Föreningsgemensamma kostnader	0	661
Revisionsarvode	20 000	19 500
Ekonomisk förvaltning	83 493	83 627
Bankkostnader	3 886	5 300
Övriga externa tjänster	0	1 845
Underhållsplan	0	9 345
Medlems-/föreningsavgifter	5 480	5 420
Övriga poster	6 606	1 000
	157 490	142 106

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	63 317 232	63 317 232
Tilläggsisolering av fönster	750 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 067 232	63 317 232
Ingående avskrivningar	-8 899 572	-8 212 048
Årets avskrivningar	-697 524	-687 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 597 096	-8 899 572
Utgående redovisat värde	54 470 136	54 417 660
Taxeringsvärden byggnader	62 376 000	47 355 000
Taxeringsvärden mark	154 000 000	106 000 000
	216 376 000	153 355 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 224	464 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 224	464 224
Ingående avskrivningar	-146 120	-123 837
Årets avskrivningar	-22 283	-22 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 403	-146 120
Utgående redovisat värde	295 821	318 104

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB 556730-0883	31 500	31 500
	31 500	31 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	28 873	27 369
Ekonomisk förvaltning	21 000	20 500
Bredband	14 661	14 661
Kabel-TV	14 462	13 775
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 560	5 480
Takskottningsavtal	5 030	8 990
Hissavtal	5 698	5 060
Jour och bevakningsavtal	0	3 084
	95 284	98 919

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,09	2025-09-01	5 575 000	5 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-300 000
			5 575 000	5 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat arvode för revision	20 472	20 422
Förutbetalda avgifter och hyror	196 878	254 799
Fastighetsel	12 477	10 980
Fjärrvärme	111 962	121 477
Fastighetskötsel	4 750	4 588
Avfallshantering	21 122	17 559
Vatten och avlopp	15 520	12 877
Hissreparation	4 425	0
Underhåll	0	37 716
Städ	0	5 000
Entrémattor	11 862	0
Snöröjning	5 625	0
	405 093	485 418

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 250 000	26 250 000
	26 250 000	26 250 000

Stockholm 2023-

Hans Jondal

Michael Brüer

Per Hagman

Paul Nilsson

Ulla Jacobsen

Jouko Kangas

Min revisionsberättelse har lämnats

Angelika Thor
Auktoriserad revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Safiren_5.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-08 08:25:55

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Christer Jondal (19360710XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 18:31:02
 ANGELIKA THOR (19810402XXXX) Revisor	2023-05-08 08:25:55
 JOUKO KANGAS (19541202XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-03 22:29:03
 ULLA JACOBSEN (19750902XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 15:35:39
 PER HAGMAN (19620206XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-03 16:58:01
 MICHAEL BRÜER (19830830XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-03 16:55:45
 PAUL NILSSON (19441226XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 15:14:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Safiren_5.pdf (251805 byte)

2CD55A07E3826A4C19BC5262E9F5F33FA587F0C2212E0CAAA7CA472D8A43769FE3EB37FC61AFE62353C8
F94524D980106CC37EDA28FF7F222D373DDEE22C9A21

<https://esign.summera.support/verify>



REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren 5

Org.nr 769601-5473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren 5 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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



R E V I S I O N

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. Risken 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 eventuella 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 5 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



R E V I S I O N

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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



R E V I S I O N

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 8 maj 2023

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810402xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2023-05-08 06:28:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>