

Årsredovisning 2017

För
Brf Safiren



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Safiren

716421-7320

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Safiren, 716421-7320 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Tyresö kommun, stadsdel Öringe och har beteckningen Safiren 1.

På fastigheten finns 57 radhus innehållande 55 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 2 som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 31 garageplatser samt tvättstuga och gemensamhetslokal.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Bolander & Co, Trygghansa.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 5 008 kvm, varav 4 141 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

5	1 rum och kök
26	2 rum och kök
9	3 rum och kök
17	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1979.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Tak och fasadrenovering	2001-2003
Renovering av kulvert	2005
Byte av garageportar	2006-2007
Undercentral utbytt (värmeväxlare och pumpar)	2008
Fönsterrenovering	2009
Fasadrenovering	2010-2012
Fasadrenovering	2013
Fasadrenovering Sista etappen av fasadrenoveringen.	2014

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna själva samt snöröjning av Mibab.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2000-09-01.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-06-07) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jack Thomasson	Ordförande	Avgick 6/12-17
Pål Keusch	Vice ordförande	
Cristina Carlstedt	Sekreterare	
Anita Hasselrot	Kassör	
Lennart Marks	Ledamot	
Nadja Westerlund-Rebo	Ledamot	Avgick 1/11-17
Thomas Zetterlund	Ledamot	Fr.o.m. 11/11-17
Thomas Zetterlund	Suppleant	T.o.m. 10/11-17

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Nicklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning AB

Valberedning

Arne Larsson
Kent Persson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på - 70 400 kronor varav minst 124 425 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 genomförda städdagar, vår och höst. Höststädardagen beställde vi hit en Food Truck och bjöd samtliga deltagare på lunch. Uppskattat av samtliga boenden.
- Efter mycket arbete så har vi slutligen tecknat nytt gruppavtal med ComHem som gäller från 20180101.
- Vi har genomfört en renovering av rabatterna vid föreningens gemensamma lokal. Samtliga slipers har ersatts med cémentelement samt rabatterna har delvis lagts om
- Vi har genomfört en renovering av lokalen invändigt. Målat väggar och tak samt sytt nya gardiner och draperier.
- Vi har gjort en större häckbeskrning/ rensning i samband med vår och höststädning.
- Nya p-rutor samt markeringar av farthindren har genomförts på föreningens parkeringsplats.
- Belysningen på parkeringen har förstärkt och gått igenom under året.
- Samtliga avlopp i föreningens fastigheter har gått igenom under året.
- Stämman antog de av styrelsen föreslagna nya stadgarna i sin helhet.
- Klottersanering på ca 17 st garagedörrar har genomförts.
- Glöggmingel i samband med tändning av föreningens julgran den 1a advent.
- 12 protokollförda styrelsemöten har hållits under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	75	75
Tillkommande medlemmar	4	8
Avgående medlemmar	-5	-8
Summa	74	75

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.
2 st. andrahandsuthyrningar godkändes.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 077	2 086	2 085	2 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	-159	128	-141	-949
Soliditet, %	88	87	87	87
Kassalikviditet, %	134	174	126	119
Underhållsfond, tkr	366	238	119	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	845,2	933,8	970,0	1 006,2
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	441	441	441	430
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,0	1,4	2,4
Taxeringsvärde, tkr	41 475	41 475	39 681	39 681

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	28 554 824	3 177 824	238 086	-2 102 185	127 831	29 996 380
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			127 831			127 831
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-127 831	-127 831
Årets resultat					-159 037	-159 037
Belopp vid årets utgång	28 554 824	3 177 824	365 917	-2 102 185	-159 037	29 837 343

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 102 185
årets resultat	-159 037
Totalt	-2 261 222
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-136 250
reserveras till fond för yttre underhåll	124 425
i ny räkning överförs	-2 249 397
Totalt	-2 261 222

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 076 832	2 085 955
Övriga rörelseintäkter		1 200	600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 078 032	2 086 555
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 644 980	-1 397 806
Övriga externa kostnader		-159 369	-120 869
Personalkostnader	4	-67 239	-68 257
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-331 330	-333 464
Summa rörelsekostnad		-2 202 918	-1 920 396
Rörelseresultat		-124 886	166 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 151	-38 457
Summa finansiella poster		-34 151	-38 328
Resultat efter finansiella poster		-159 037	127 831
Resultat före skatt		-159 037	127 831
Årets resultat		-159 037	127 831

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 916 405	33 247 735
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 916 405</u>	<u>33 247 735</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 919 905</u>	<u>33 251 235</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 293
Övriga fordringar		6 662	9 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 382	80 737
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>109 044</u>	<u>93 371</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		748 523	990 363
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>748 523</u>	<u>990 363</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>857 567</u>	<u>1 083 734</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 777 472</u>	<u>34 334 969</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 554 824	28 554 824
Upplåtelseavgift		3 177 824	3 177 824
Fond för yttre underhåll		365 917	238 086
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 098 565</u>	<u>31 970 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 102 185	-2 102 185
Årets resultat		-159 037	127 831
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 261 222</u>	<u>-1 974 354</u>
Summa eget kapital		<u>29 837 343</u>	<u>29 996 380</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 300 000	3 715 744
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 300 000</u>	<u>3 715 744</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	150 000
Leverantörsskulder		92 176	20 552
Övriga skulder		120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 833	452 293
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>640 129</u>	<u>622 845</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 777 472</u>	<u>34 334 969</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-124 886	166 160
Erhållna räntor	-	129
Erlagda räntor	-34 151	-38 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	331 330	333 463
	<u>172 293</u>	<u>461 295</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 293	461 295
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-15 673	120
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-32 716	37 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 904	498 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-365 744	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-365 744	-150 000
Årets kassaflöde	-241 840	348 971
Likvida medel vid årets början	990 363	641 392
Likvida medel vid årets slut	748 523	990 363

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Tak och fasadrenovering	40
Kulvert	40
Fönsterrenovering	30
Fasadrenovering 2010	40
Panelbyte 2011	40
Panelbyte 2012	40
Panelbyte 2013	40
Inventarier	5
Tvättutrustning	10
Kabel-TV	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	117 048	117 048
Garage och p-platser	131 250	129 511
Årsavgifter	1 824 248	1 824 288
Kabel-TV	2 040	2 040
Kravavgift	240	420
Överlåtelseavgift	1 120	7 765
Pantsättningsavgift	886	4 883
Öresutjämning	-	-
Summa	2 076 832	2 085 955

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga fastighetskostnader	106 641	73 724
Reparationer	199 437	148 811
Reparation byggnad	136 250	42 169
El	80 901	72 397
Fjärrvärme	591 354	616 823
Vatten	181 844	103 887
Sophämtning	115 770	114 168
Fastighetsförsäkring	84 563	81 316
Kabel-TV	50 515	49 484
Fastighetsskatt	97 705	95 027
Summa	1 644 980	1 397 806

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	55 000	55 000
Totala löner och ersättningar	55 000	55 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 239	13 257
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	67 239	68 257

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	36 341 277	36 341 277
	36 341 277	36 341 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 093 542	-2 762 212
- Årets avskrivning enligt plan	-331 330	-331 330
	-3 424 872	-3 093 542
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	32 916 405	33 247 735

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Safiren 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	28 622 000	28 622 000
Taxeringsvärde mark:	12 853 000	12 853 000
	<u>41 475 000</u>	<u>41 475 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	39 200 000	39 200 000
Lokaler:	2 275 000	2 275 000
	<u>41 475 000</u>	<u>41 475 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 259	264 259
Utgående anskaffningsvärde	264 259	264 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-264 259	-262 126
- Årets avskrivning enligt plan	-	-2 133
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-264 259</u>	<u>-264 259</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättningsdag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	-	-	-	-	365 744
Swedbank	0,98	Rörligt	200 000	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,77	Rörligt	-	1 250 000	1 250 000
Swedbank	0,77	Rörligt	-	1 250 000	1 250 000
Totalt			200 000	3 500 000	3 865 744

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000
 <i>Eventalförpliktelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Indragning av bredband till lokalen

Byte av termostater vid behov

Fönsterinventering/karmar och bågar. Där behov finns ska byte/reovering genomföras

Stoppnät mot fåglar under tak

Underskrifter

Tyresö 2018-04 - 16



Pål Keusch



Cristina Carlstedt



Anita Hasselrot



Lennart Marks



Thomas Zetterlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05 - 04



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren

Org.nr 716421-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Safiren för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 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 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.

Uppsala den 4/5 2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor