

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

# Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningen bildades den 8 november 2015 och registrerades den 26 november 2015. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Safiren 6 i Umeå och ombilda de 9 lägenheterna till bostadsrätt. Sedan föreningen 2017-04-11 förvärvade sin fastighet har en källarlokal byggts om till två bostäder som upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har därmed 11 bostadslägenheter och 10 av dem var vid verksamhetsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Förening är därmed ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

En av föreningens två hyresrätter har ombildats till bostadsrätt och sålts.

### MEDLEMMAR

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar och under året har 4 lägenheter fått nya ägare.

### STYRELSE

Ordförande:	Olof Olsson
Ledamot:	Hans Forssén
Ledamot:	Elliot Andersson
Ledamott:	Helen Stanczak

### FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

### REVISORER

Revisor är Sebastian Bauer, Cloud Redovisning & Administration AB.

### SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2023 för bokslutet avseende 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten.

### UNDERHÅLLSFOND

Avsättning till underhållsfond görs årligen med 35 286 kr, föregående år 13 760 kr.

### UNDERHÅLLSPLAN

Ny underhållsplan är antagen 2023-02-12.

### GENOMFÖRDA RENOVERINGAR

Under året utfördes det planerade underhållet/renoveringen av trapphuset där ståldörrar, väggar och tak målades och alla armaturer byttes ut. Totalkostnad 96 135 kr. Under 2024 planderas underhåll av cykelförråd, utbyte och komplettering av befintlig utomhusbelysning och förbättringsåtgärder av asfalten till en budgeterad kostnad på ca 35 000 kr.

### FÖRVALTNING

Föreningen har tecknat avtal om administrativförvaltning med BDO. Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring, inklusive tilläggsförsäkring för bostadsrätterna, med Länsförsäkringar Västerbotten. Försäkringen omfattar även styrelseansvarsförsäkring. Traditionell hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### EKONOMI

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgiften med 12%. Bilplatserna höjs med 1200 kr per plats och år.

# Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

Föreningens säte är Umeå.

## Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	571 204	564 643	571 605	566 416
Res. efter finansiella poster	-230 025	-70 546	-81 880	-37 028
Soliditet (%)	62,00	48,40	48,52	48,40
Årsavgift/kvm uppl med bostadsrätt	694,82	676,74	676,74	675,81
Årsavgifter andel % av tot rörelseintäkter	74	64	63	64
Skuldsättning/kvm	7177	10119	10226	10333
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	8069	12988	13126	13264
Sparande/kvm	101	193	176	242
Räntekänslighet	12	19	19	20
Energikostnader/kvm	193	169	178	152

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ytor upplåtna med bostadsrätt 612 kvm, föregående år totalt 536 kvm. Ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt 688 kvm.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett underskott med 230 022 kr. Underskottet beror till stor del på det allmänna världsläget med höjd inflation och ökade räntor vilket lett till ökande kostnader för föreningen. Reparationskostnaderna för året är höga pga planerat underhåll av trapphuset. I resultatet ingår avskrivningar med 203 273 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 749 kr. Avskrivningarna är en bokföringskostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Under 2024 höjs månadsavgifterna för att möta kostnadsökningarna och utgiftssparande åtgärder som att byta städfirma och att själva sköta gräsklippning sommartid har genomförts/beslutats. Vidare har föreningen en tillgång i hyresrätten som förbättrar alla föreningens nyckeltal väsentligt dagen den ombildas och säljs.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 888 000	68 800	-2 166 255	-70 546	-2 236 801
Ökning av insatskapital	1 975 000	0			
Ianspråktagande av fond	0	-82 560	82 560	0	82 560
Avsättning för yttre underhåll	0	13 760	-13 760	0	-13 760
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Förändring av fg års resultat	0	0	-70 546	70 546	0
	0	0	0	0	0
Årets förlust	0	0	0	-230 022	-230 022
Belopp vid årets utgång	10 863 000	0	-2 168 001	-230 022	-2 398 023

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 250 561
ianspråktagande av fond	82 560
årets förlust	-230 022
	<u>-2 398 023</u>

Styrelsen föreslår att

till fond avsätts	-35 286
i ny räkning överföres	-2 362 737
	<u>-2 398 023</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med kassaflödesanalys och tillhörande noter.

## Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

### RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>571 204</u>	<u>564 643</u>
		571 204	564 643
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-340 717	-210 803
Övriga externa kostnader	4	-117 264	-90 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-203 270</u>	<u>-203 273</u>
		-661 251	-504 404
<b>Rörelseresultat</b>		-90 047	60 239
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-139 975</u>	<u>-130 785</u>
		-139 975	-130 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-230 022	-70 546
<b>Årets resultat</b>		<u>-230 022</u>	<u>-70 546</u>

**Brf Safiren 6 i Umeå**

Org.nr. 769631-2524

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 160 336	13 356 881
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	<u>26 900</u>	<u>33 625</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		13 187 236	13 390 506
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 187 236	13 390 506
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		112 607	71 449
Övriga fordringar		<u>2</u>	<u>1</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		112 609	71 450
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>353 039</u>	<u>421 631</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		353 039	421 631
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		465 648	493 081
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 652 884</b>	<b>13 883 587</b>

**Brf Safiren 6 i Umeå**

Org.nr. 769631-2524

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 276 000	8 888 000
Upplåtelseavgifter	7	587 000	0
Fond för yttre underhåll		0	68 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>10 863 000</u>	<u>8 956 800</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 168 001	-2 166 254
Årets resultat		-230 022	-70 546
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 398 023</u>	<u>-2 236 800</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 464 977</u>	<u>6 720 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		4 606 350	4 594 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 606 350</u>	<u>4 594 050</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		331 650	2 367 750
Leverantörsskulder		33 002	37 756
Aktuell skatteskuld		34 188	32 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 717	131 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>581 557</u>	<u>2 569 537</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 652 884</b>	<b>13 883 587</b>

## Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-90 047	60 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		203 270	203 273
Erlagd ränta		-139 975	-130 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -26 752	<hr/> 132 727
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-41 158	22 247
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2	-1
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 754	-38 263
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		52 874	-8 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -19 792	<hr/> 108 449
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering kortfristiga lån		-2 023 800	0
Amortering långfristiga lån		0	-73 800
Försäljnin nya bostadsrätter		1 975 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -48 800	<hr/> -73 800
<b>Förändring av likvida medel</b>		-68 592	34 649
Likvida medel vid årets början		421 631	386 982
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>353 039</b>	<hr/> <b>421 631</b>

# Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme grund	120
Stammar värme/fasad	100
Värmesystem/VA-system	50
El	40
Ventilation	25
Badrum/VVS	50
Yttertak	60
Fönster	50
Inre underhåll	120
Rest	50
Andra tekniska anläggningar Bredband	10

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Årsavgifter och hyror	2023	2022
	Hysesintäkter bostäder	87 530	154 303
	Övriga intäkter/hysesintäkter carport, p-plats	53 458	45 913
	Årsavgifter	425 229	362 736
	Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	4 987	1 690
		<hr/> 571 204	<hr/> 564 642



# Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	El	21 833	15 600
	Värme	73 713	67 256
	Vatten, avlopp, renhållning	54 241	49 997
	Städning	44 121	36 945
	Rep och underhåll	17 054	17 282
	Planerat rep och underhåll	96 135	0
	Snöröjning	10 750	5 375
	Bredband	16 819	18 348
	Överlåtelse- och pantsättning	<u>6 051</u>	<u>0</u>
		340 717	210 803
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 479	16 709
	Fastighetsförsäkringspremier	21 086	20 159
	Redovisnings- och revisionstjänster	64 999	35 804
	Bankkostnader	3 100	2 700
	Riksförbundet bostadsrätter	4 140	8 220
	Programvaror	6 460	5 936
	Övr kostnader	<u>0</u>	<u>800</u>
		117 264	90 328
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>16 134 509</u>	<u>16 134 509</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 134 509	16 134 509
	Ingående avskrivningar	-2 777 628	-2 581 080
	Årets avskrivningar	<u>-196 545</u>	<u>-196 548</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 974 173	-2 777 628
	Utgående redovisat värde	<u>13 160 336</u>	<u>13 356 881</u>
	Redovisat värde byggnader	8 419 117	8 615 662
	Redovisat värde mark	<u>4 741 219</u>	<u>4 741 219</u>
		13 160 336	13 356 881
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	11 651 000	9 508 000
	varav byggnader:	7 200 000	5 400 000
<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>67 250</u>	<u>67 250</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 250	67 250
	Ingående avskrivningar	-33 625	-26 900
	Årets avskrivningar	<u>-6 725</u>	<u>-6 725</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 350	-33 625
	Utgående redovisat värde	<u>26 900</u>	<u>33 625</u>
<b>Not 7</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Försäljning	587 000	0
	Belopp vid årets utgång	587 000	0

## Brf Safiren 6 i Umeå

Org.nr. 769631-2524

### NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering efter 5 år	0	4 397 250
	Föreningens skulder till Swedbank:		
	Lån 285.888.233-1 331.650 kr ränta 5,334%	rörlig	
	Lån 285.888.235-6 2.300.100 kr ränta 2,15%	bundet till 2025-03-25	
	Lån 285.888.236-4 2.306.250 kr ränta 2,57%	bundet till 2027-03-25	

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 380 000	7 380 000

#### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsni

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnader för vatten ingår kostnader för avlopp.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Brf Safiren 6 i Umeå**

Org.nr. 769631-2524

**NOTER**

Umeå 2024-03-22



Olof Olsson

Hans Forsén



Elliot Andersson



Helen Stanczak

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024.

Cloud Redovisning & Administration AB



Sebastian Bauer

Cloud Redovisning & Administration AB  
Sebastian Bauer  
Pendelgatan 3 B  
904 20 UMEÅ

Till föreningsstämman i BRF Safiren 6 i Umeå (769631-2524)

25 mars 2024

### **Revisionsberättelse räkenskapsår 2023**

Vid föreningens styrelsemöte den 29 augusti 2023 valdes jag till föreningens revisor för räkenskapsåret 2023. Efter genomförandet av revisionen lämnar jag följande revisionsberättelse till föreningsstämman.

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Granskningen omfattade främst

- Rimlighetsbedömning av fullständigheten av föreningens intäkter och kostnader för räkenskapsåret samt stickprov mot bokföringsunderlag;
- Avstämning finansiella medel och skulder mot bankrapporter;
- Genomgång föreningens redovisade skatter och avgifter;
- Uppfyllandet av nya lagkrav i årsredovisningslagen för bostadsrättsföreningar;
- Kontrollräkning med stickprov samt rimlighetsbedömning av utvecklingen av nyckeltalen över åren;
- Aktualitet av underhållsplan samt verkställandet av avsättning till underhållsfond;
- Kontroll samband med fjolårets räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Safiren 6 i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Granskningen omfattade främst

- Genomgång stadgar samt protokollen av styrelsemöten under året 2023;
- Genomgång och rimlighetsbedömning av uttalanden i förvaltningsberättelsen 2023.

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

Umeå, 25 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Bauer', with a long horizontal stroke at the end.

Cloud Redovisning & Administration AB  
Sebastian Bauer