



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Safiren i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Safiren i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716421-3220 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Safiren 5	2016-06-30	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 943
44	p-platser	0
35	garageplatser	0
Totalt 167 objekt		5 943

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 36 st 2 rok, 36 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Björkefall	Ordförande	2023-05-30	
Esma Güler	Ledamot	2023-05-30	
Sara Shamoon	Ledamot	2023-05-30	
Adam Bonardi	Ledamot	2024-05-30	
Anne-Marie Rudolf	Ledamot	2019-06-17	
Jeanette Sandberg	Ledamot	2023-05-30	
Pether Enström	Ledamot	2023-05-30	
Peter Engstedt	Ledamot	2022-05-31	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Sandberg, Pether Enström, Sara Shamoon, Esma Güler.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sara Shamoon, Pether Enström, Lars Björkefall och Peter Engstedt.

Revisorer har varit: Björn Lundell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Gisela Elisabet Lundell (sammankallande) och Sara Maria Moshiri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen och uppdateringen av underhållsplanen utfördes 2024-05-02. Genomsnittligt investeringsbehov ligger på 312 kr/kvm.

Under året har följande aktiviteter och åtgärder genomförts:

- Styrelsemedlemmar deltagit i flera av HSB södertörns utbildningar.
- Föreningen har bytt städföretag för bättre kvalitet men utan prisökning.
- Förhandlat fram nytt 2 årigt elavtal
- Amorterat av 1 milj. kr på föreningens lån
- Omförhandlat 1/3 av föreningens lån vid nyår, efter inväntande av höstens räntesänkningar.
- Satsat på långsiktigt sparande med hög ränta i HSB-fasträntekonto för 2 milj. kronor av föreningens kassa. Och fortsätter med detta under 2025.
- Informerat boende med utskick om Krisberedskap, i både praktiska förberedelser, och för skydd mot kriminell



verksamhet.

- Installerat brandsläckare i garage och tvättstuga
- Utökat antalet MC-platser i garaget
- Omfördelat mellan sopkärl i Miljörum för att möta ökad efterfrågan
- Omförhandlat förvaltaravtal för sänkt omkostnad genom färre deltagande av förvaltare på styrelsemöten
- Varje månad med styrelsemöte skickat ut ett Nyhetsbrev per mail, med allehanda nyttig information för medlemmarna.
- Föreningens publika hemsida (hsb.se/sodertorn/brf/Safiren/) hålls uppdaterad med sådant som får många frågor från boende, blivande boende och fastighetsmäklare.

Större åtgärder genomförts dom senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2021	Samtliga trapphus har fått nödbelysning installerad
2021	5 års garantibesiktning av fastigheten har genomförts
2022	OVK + Lägenhetstillsyn
2022	Stamspolning
2022	Installation av 6 st laddstolpar
2022	Linjemålning Parkering utomhus
2023	Uppgradering av APTUS terminaler i entréer
2024	Rensat upp buskar och sly för en trevligare utemiljö
2024	Felsökt och tätat läckage från innergård till förråd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Mindre underhåll
2026	Mindre underhåll (Miljörum målning, underhåll garageport mm), Energideklaration
2027	Mindre underhåll, Stamspolning (5-årsintervall)
2028	Underhåll utemiljö, Dörrmålning, Målning entréer/garage, Underhåll Garageport, Behandling garagegolv, OVK
2029	Mindre underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	131	160	210	262
Skuldsättning, kr/kvm	12 327	12 517	12 538	12 559	12 783
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 327	12 517	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	16	18	18	18
Energikostnad, kr/kvm	221	189	173	173	161
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	796	711	711	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 142	976	893	898	886
Nettoomsättning, tkr	6 787	5 798	5 306	5 334	5 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 075	-2 092	-2 130	-1 094	-789
Soliditet, %	70	70	70	71	71

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 134 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	188 850 000	0	0	188 850 000
Underhållsfond, kr	1 969 271	0	-76 312	1 892 959
S:a bundet eget kapital, kr	190 819 271	0	-76 312	190 742 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 941 625	-2 091 826	76 312	-11 957 139
Årets resultat, kr	-2 091 826	2 091 826	-2 074 539	-2 074 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 033 451	0	-1 998 227	-14 031 678
S:a eget kapital, kr	178 785 820	0	-2 074 539	176 711 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 76 312 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 033 450
Årets resultat, kr	-2 074 539
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 312
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 031 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 031 677

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 786 919	5 797 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	995	1 050
Summa Rörelseintäkter		6 787 914	5 798 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 363 526	-3 225 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 752	-146 654
Personalkostnader	Not 6	-254 048	-228 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 793 548	-2 771 480
Summa Rörelsekostnader		-6 588 874	-6 371 499
Rörelseresultat		199 040	-572 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 797	10 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 363 376	-1 529 856
Summa Finansiella poster		-2 273 579	-1 519 094
Resultat efter finansiella poster		-2 074 539	-2 091 826
Resultat före skatt		-2 074 539	-2 091 826
Årets resultat		-2 074 539	-2 091 826

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	247 319 386	250 111 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 666	3 332
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		247 321 052	250 114 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		247 321 552	250 115 100

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 060	83 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 530 114	1 923 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	327 127	311 391
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 938 301	2 318 179
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 938 301	4 318 179
Summa Tillgångar		251 259 853	254 433 279



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	188 850 000	188 850 000
Fond för yttre underhåll	1 892 959	1 969 271
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	190 742 959	190 819 271
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 957 139	-9 941 625
Årets resultat	-2 074 539	-2 091 826
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-14 031 677	-12 033 450
Summa Eget kapital	176 711 282	178 785 820

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 0	50 250 600
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	50 250 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	73 258 600	24 135 200
Leverantörsskulder	387 578	387 722
Skatteskulder	967	2 133
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 61 628	58 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 839 798	813 294
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	74 548 571	25 396 858
Summa Skulder	74 548 571	75 647 458
Summa Eget kapital och skulder	251 259 853	254 433 279



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 040	-572 732
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 793 548	2 771 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 793 548	2 771 480
Erhållen ränta	91 227	6 276
Erlagd ränta	-2 360 186	-1 522 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 629	682 545
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 448	8 530
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 123	-117 581
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 675	-109 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 304	573 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 999
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 127 200	-127 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 127 200	-127 200
Årets kassaflöde	-394 896	441 296
Likvida medel vid årets början	3 839 054	3 397 758
Likvida medel vid årets slut	3 444 158	3 839 054



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	270 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från år 2024 är aviserad el, varmvatten samt bredband avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 678 868	4 732 308
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	354 766	339 298
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	215 424	215 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	514 075	506 675
	Hyror förbrukningsbaserad	11 328	848
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	1 750	0
	Övriga primära intäkter	35 908	29 865
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 812 119	5 824 418
	Hyresbortfall	-25 200	-26 700
	<i>Summa</i>	-25 200	-26 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 786 919	5 797 718

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	995	1 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	995	1 050
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-568 184	-565 621
	Snö och halk-bekämpning	-180 989	-179 997
	Reparationer	-110 940	-122 888
	Planerat underhåll	-76 312	-96 866
	Försäkringsskador	-3 342	0
	El	-530 942	-460 702
	Uppvärmning	-411 925	-370 144
	Vatten	-370 251	-293 162
	Sophämtning	-330 542	-298 897
	Fastighetsförsäkring	-110 406	-99 913
	Kabel-TV och bredband	-243 106	-243 195
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 550	-25 550
	Förvaltningsavtalskostnader	-385 486	-431 470
	Övriga driftkostnader	-15 552	-36 719
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 363 526	-3 225 123
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 198	-15 575
	Administrationskostnader	-47 131	-39 256
	Extern revision	-15 000	-13 000
	Konsultkostnader	-11 000	0
	Medlemsavgifter	-50 700	-50 700
	Föreningsverksamhet	-20 456	-27 122
	Övriga förvaltningskostnader	-5 267	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 752	-146 654

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-182 152	-170 306
	Revisionsarvode	-3 750	-4 500
	Övriga arvoden	-12 000	-9 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-188
	Sociala avgifter	-46 396	-43 350
	Övriga personalkostnader	-9 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-254 048	-228 243
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 791 881	-2 769 814
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 666	-1 666
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 793 548	-2 771 480
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 727 646	224 727 646
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 844 000	43 844 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	268 571 646	268 571 646
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 460 379	-15 690 566
	Årets avskrivningar	-2 791 881	-2 769 814
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 252 261	-18 460 379
	<i>Utgående redovisat värde</i>	247 319 386	250 111 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 555 000	2 555 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	188 555 000	188 555 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 408 000	79 408 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 408 000	79 408 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	23 119	18 120
	Årets investeringar	0	4 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 119	23 119
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 786	-18 120
	Årets avskrivningar	-1 666	-1 666
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 452	-19 786
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 666	3 332
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 444 158	1 839 054
	Övriga fordringar	85 956	84 232
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 530 114	1 923 286
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 056	4 486
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 071	306 905
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	327 127	311 391

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,34%	2025-06-04	25 250 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2025-05-23	25 000 600	127 200
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2025-06-28	23 008 000	0
			73 258 600	127 200
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			73 258 600	
Kortfristig del			73 258 600	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			127 200	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			508 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	52 810	51 257
Övriga kortfristiga skulder	8 818	7 252
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 628	58 509

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	524 480	536 440
Upplupna räntekostnader	19 433	16 243
Övriga upplupna kostnader	295 885	260 611
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	839 798	813 294

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge, org.nr. 716421-3220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Safiren i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS BJÖRKEFALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:27:05



ESMA GÜLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 21:17:14



ANNE-MARIE RUDOLF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:01:55



ADAM BONARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:09:42



PETHER ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:10:00



JEANETTE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:11:30



SARA SHAMOON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 14:34:49



BJÖRN LUNDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:10:45



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:08:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Safiren i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN LUNDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:15:09



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:08:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.