

Brf Säbyhus

Org.nr: 716419-8306

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Säbyhus, organisationsnummer 716419-8306, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987.

Ekonomisk plan registrerades år 1987.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maria-Elena Valencia
Ledamot	Gunilla Lydia Elisabet Kallio
Ledamot	Haidar Karim Majid
Ledamot	Frida Bartingl
Suppleant	Desmond Grüter

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Per Hammar
	Azets Revision & Rådgivning AB
Intern revisor	Maj-Helene Bylund
	Intern revisor
Revisorssuppleant	Barbro Ekman
	Intern revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristian James och Ulf Hansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bank	Handelsbanken Tullinge
Försäkring	Söderberg & Partners / Folksam
Revision	KPMG och Azets Sverige AB
Elleverans	Fortum
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	SFAB
Sophämtning	SRV
Besiktning av hissar	Kiwa
Service av hissar	S:t Eriks Hiss
Städning	TGC Städ AB
Kabel-TV och bredband	Tele2
Mobilt bredband	Telia
Porttelefon	Telavox/Botkyrka Lås
Parkering	Aimo Park
Dricksvattenkontroll	ChemClean
Snöröjning	K Schmidt Mark och Trädgård
Konsultarbete fasadrenovering m.m	Wallström Bygg AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SALEM 5:65

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg&Partners/Folksam

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1988

Bredband

Fr o m maj 2025 träffades avtal med Tele2 om bredband till samtliga lägenheter 100 Mb. Det ingår efter detta i månadsavgiften, vilket gav förmånligt pris jämfört med de individuella avtalen. Medlemmar med högre krav på bandbredd kan teckna avtal för det till reducerad kostnad.

Totalyta (m²):

3 429

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	43

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	1
Totalt antal bostadslägenheter:	44

Byggnadsinformation

Säbytorgsvägen 8 A-C byggdes 1988, vilket innebär att fastigheten nu är 37 år gammal och att det finns behov av utbyte och renovering av funktioner som nått sin tekniska livslängd. Årligt underhåll krävs för att säkerställa god förvaltning av fastigheten.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny undercentral för fjärrvärme	2021	Inkl. nya termostater på samtliga element
Översyn och uppdatering av ventilation	2022	I samband med OVK inkl. lägenheterna
Renovering av hyresrättens kök	2023	
Installation av värmeåtervinningsanläggning	2023	
Soprummet	2024	Vissa justeringar på grund av förändrade sopmängder
Fjärrvärmeanläggningen	2024	Har ersatts med en modernare
Portarna	2024	Har bytts ut
Husets tre hissar totalrenoverade	2024	Omfattande åtgärd
Fasadrenovering på södersidan	2026	Omfattande åtgärd
Reparation av ventilationsanläggningen n	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter storsatsningen på hissarna 2024 har 2025 varit ett mellanår som ägnats fram för allt åt att utreda och undersöka felen på fasaden mot parken.

Avtalet om ekonomisk förvaltning med AllaBrf är uppsagt och from 2026 är Nabo vår ekonomiska förvaltare.

Föreningsdagar

Två föreningsdagar med gott deltagande har genomförts, en på våren och en på hösten.

Ny externrevisor

Vår mångåriga revisor KPMG Sverige har avyttrat sin verksamhet riktad mot mindre företag till Azets Sverige AB och vi som kunder ingår i det köpet. Vi har behållit vår revisor Per Hammar som övergick till Azets Revision och Rådgivning.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelse skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 46

46 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 017	2 937	2 901	2 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	- 2 881	- 134	39
Soliditet ¹ , %	25	23	34	34
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	846	824	858	815
Skuldsättning / kvm	4 494	4 727	4 274	4 359
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 499	4 732	4 487	4 576
Sparande / kvm	249	236	165	219
Räntekänslighet	5.3	5.7	5.3	6
Energikostnad / kvm	218	214	195	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	94	93

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	408 400	5 076 426	- 2 881 186	5 260 907
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			146 200	-146 200		0
Balanseras i ny räkning				- 2 881 186	2 881 186	0
Årets resultat					140 243	140 243
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	554 600	2 049 040	140 243	5 401 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 049 040
Årets resultat	140 243
Totalt	2 189 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 27 688
Balanseras i ny räkning	2 070 771
Totalt	2 189 283

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 016 534	2 937 478
Övriga rörelseintäkter	3	34 966	54 536

Summa rörelseintäkter**3 051 500** **2 992 014****RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll	4	-1 544 431	-4 504 473
Administration och förvaltning	5	-162 528	-183 716
Personalkostnader	6	-117 238	-136 236
Avskrivningar		-707 046	-707 046

Summa rörelsekostnader**-2 531 243** **-5 531 471****RÖRELSERESULTAT****520 257** **-2 539 457****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 170	14 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 184	-356 331

Summa finansiella poster**-380 014** **-341 729****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****140 243** **-2 881 186****RESULTAT FÖRE SKATT****140 243** **-2 881 186****ÅRETS RESULTAT****140 243** **-2 881 186**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	20 497 273	21 204 319
Summa materiella anläggningstillgångar		20 497 273	21 204 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 500 073	21 207 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		260 657	701 881
Övriga fordringar		19 265	130 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 965	48 440
Summa kortfristiga fordringar		304 887	880 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		505 046	558 427
Summa kassa och bank		505 046	558 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		809 933	1 439 275
SUMMA TILLGÅNGAR		21 310 006	22 646 394

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 657 267	2 657 267
Fond för yttre underhåll		554 600	408 400
Summa bundet eget kapital		3 211 867	3 065 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 049 040	5 076 426
Årets resultat		140 243	-2 881 186
Summa fritt eget kapital		2 189 283	2 195 240
SUMMA EGET KAPITAL		5 401 150	5 260 907
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 273 098	11 207 260
Summa långfristiga skulder		13 273 098	11 207 260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 273 098	11 207 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 136 382	5 000 000
Leverantörsskulder		102 974	174 233
Övriga skulder		65 496	7 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 906	996 560
Summa kortfristiga skulder		2 635 758	6 178 227
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 635 758	6 178 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 310 006	22 646 394

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		520 257	-2 539 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		707 046	707 046
Summa		1 227 303	-1 832 411
Erhållen ränta		8 170	14 602
Erlagd ränta		-388 184	-356 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		847 289	-2 174 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring i rörelsefordringar		575 961	-258 960
Förändring i rörelseskulder		-678 852	90 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		744 398	-2 342 802
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-797 780	-2 527 062
Upptagna lån		0	3 729 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-797 780	1 202 220
Årets kassaflöde		-53 382	-1 140 582
Likvida medel vid årets början		558 427	1 699 009
Likvida medel vid årets slut		505 046	558 427

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 897 784	2 821 239
Hyresintäkter		
Hyresintäkter	100	600
Bostäder	108 072	103 774
Övriga hyresintäkter	6 600	6 600
	114 772	110 974
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	3 978	5 265
Totalt nettoomsättning	3 016 534	2 937 478

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	34 966	54 536
Totalt övriga rörelseintäkter	34 966	54 536

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	112 354	117 059
Uppvärmning	425 376	455 384
Vatten och avlopp	209 667	162 644
Sophämtning	124 378	133 948

871 775 **869 035**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	0	77 090
Brandskydd	19 996	0

19 996 **77 090**

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	65 681	91 963
Trädgårdsskötsel	10 599	17 475
Snöröjning/sandning	4 338	36 506
Övriga köpta tjänster	25 750	635

106 368 **146 579**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	216 786	134 521
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	134 980	141 147
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 146	71 720

211 126 **212 867**

Reparationer

Reparationer	90 693	57 679
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	27 688	3 006 702
-----------	--------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

1 544 431 **4 504 473**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

5 140

5 710

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

53 727

37 243

Extra ekonomisk förvaltning

37 841

12 810

91 568

50 052

Revision

Revisionsarvode

31 250

31 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

12 472

4 494

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

7 178

8 565

Konsultarvode

0

7 000

Bankkostnader

5 801

4 591

Övriga kostnader

9 119

72 054

22 098

92 210

Totalt administration och förvaltning

162 528

183 716

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

92 736

110 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

24 502

26 311

Övriga personalkostnader

0

-75

24 502

26 236

Totalt personalkostnader

117 238

136 236

Not 7. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

33 979 000

33 979 000

Summa:

33 979 000

33 979 000

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 333 416	35 333 416
Anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående anskaffningsvärden	36 033 416	36 033 416
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 829 097	- 14 122 051
Årets avskrivningar	- 707 046	- 707 046
Utgående avskrivningar	-15 536 143	-14 829 097
Utgående redovisat värde	20 497 273	21 204 319
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 029 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	13 800 000
	43 429 000	48 800 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken AB	2026-10-30	1,25 %	2 136 382	2 158 678
Handelsbanken AB	2027-03-01	1,72 %	2 197 306	2 220 134
Handelsbanken AB	2027-10-30	4,21 %	1 726 510	1 979 170
Handelsbanken AB	2028-09-30	5,2 %	1 120 000	1 120 000
Handelsbanken AB	2029-10-30	2,99 %	3 729 282	3 729 282
Handelsbanken AB	2030-09-30	3,11 %	4 500 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 409 480	16 207 264
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 136 382	-5 000 000
			13 273 098	11 207 264

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplanen uppdaterades februari 2026.

Underskrifter

Signerat det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Maria-Elena Valencia

Gunilla Lydia Elisabet Kallio

Haidar Karim Majid

Frida Bartingl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor

Intern revisor
Maj-Helene Bylund



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 10:37

SENT BY OWNER:

Jonathan • 22.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

HyMzlaTkGl

ENVELOPE ID:

HyWMU6pJzl-HyMzlaTkGl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Säbyhus.pdf

15 pages

SHA-512:

2d65bdc55d5e11cfcf0dd8e6c15a55dd3fa38b40ac39f37
e423a01df30a22d590d2072940f7cacbd2a8a9bfef5090e
768ff4723284f43e78f8b6ed6a088b9a02

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Maria-Elena Valencia mariavalencia.jp@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:47 22.05.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/28) IP: 90.129.218.106
GUNILLA LYDIA ELISABET KALLIO gunila.kallio@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:59 22.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/02) IP: 188.150.175.103
HAIDAR KARIM MAJID haidar.majid@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:59 22.05.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/27) IP: 90.129.198.82
Frida Agnes Bartingl bartingl.frida@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 13:18 22.05.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/17) IP: 188.150.175.94
MAJ-HELENE BYLUND mojje1970@live.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 14:11 24.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/10) IP: 80.217.0.75
PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:37 24.05.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/28) IP: 98.88.148.124

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed