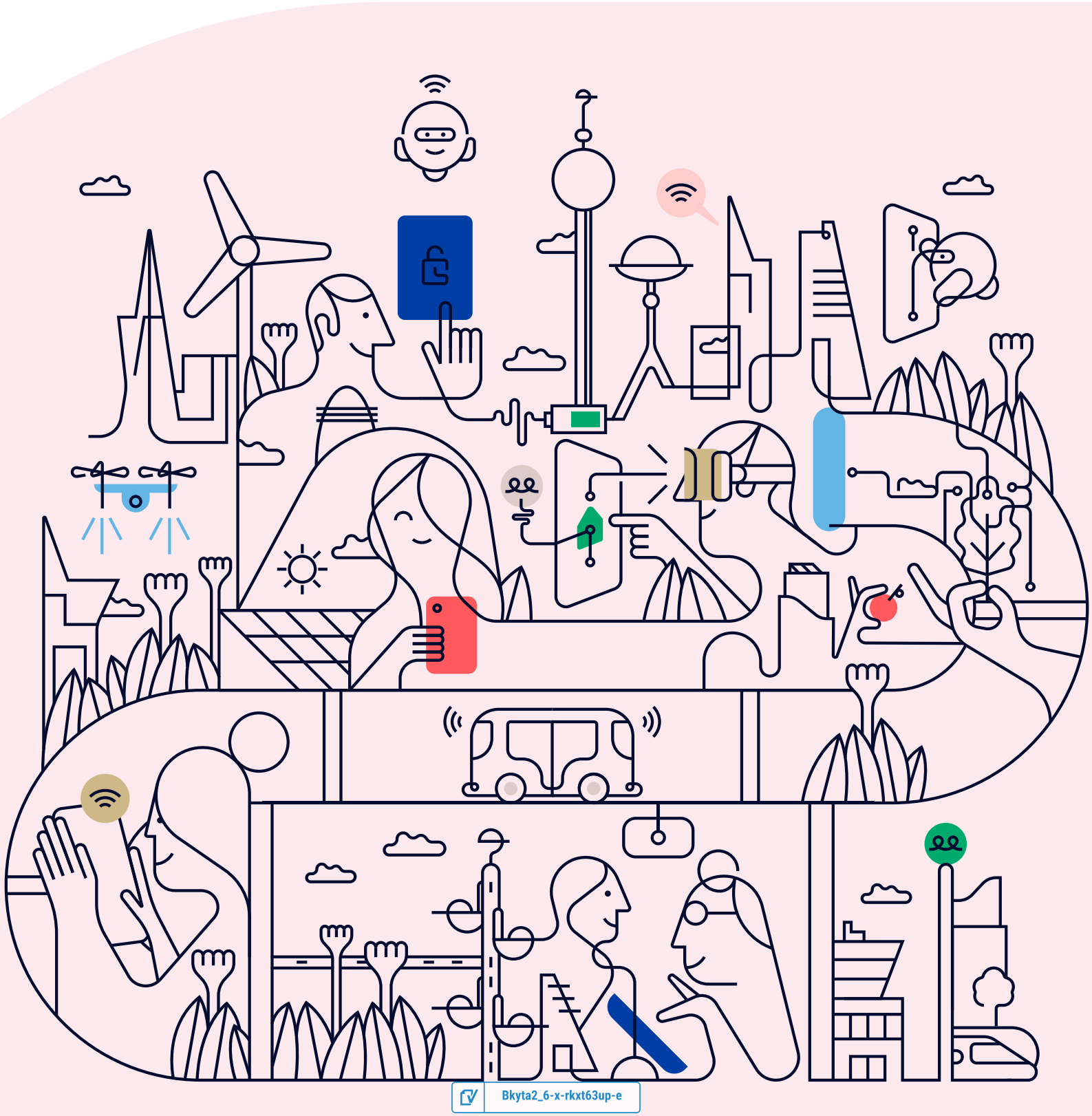
2025

Årsredovisning

Brf Saffransbyn



Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saffransbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 9
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 20**

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdsten 123:8	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 38 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 324 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 324 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Jafari	Ordförande
Anna Feierberg	Styrelseledamot
Markus Yechouh	Styrelseledamot
Yasmeen Uygun Liu	Styrelseledamot
Ari Kareem	Suppleant

Valberedning

Serdar Uygun

Firmateckning

Föreningen tecknas av minst två styrelsemedlemmar

Revisorer

Karl-Philip Lindahl	Revisor	TryggBRFrevision i Norden AB
Nermin Duracak	Revisorssuppleant	TryggBRFrevision i Norden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

Planerade underhåll

2024-2026	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2027-2029	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2030-2032	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2030-2037	Dammbinda betonggolv
2030-2039	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2031-2035	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2031-2040	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2033-2035	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2036-2038	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2036-2040	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2038-2045	Dammbinda betonggolv

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

2039-2041	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2040-2049	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2040-2059	Rensa ventilationskanal (per lägenhet)
2040-2069	Byta träpanel (träfasad 10% av ytan)
2041	Taktvätt
2041-2045	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2041-2050	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Måla skorstensplåt Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2041-2060	Byta belysningsarmatur - gästlägenhet Byta belysningsarmatur kompaktlysrör Byta belysningsarmatur led utomhus Byta diskmaskin - gästlägenhet Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr Byta kylskåp - gästlägenhet Byta köksblandare - gästlägenhet Byta köksfläkt - gästlägenhet Byta spis - gästlägenhet Byta tvättmaskin - gästlägenhet Justera marksten/stenplattor Måla väggar och tak - gästlägenhet
2042-2044	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2042-2061	Byta shuntgrupp
2043-2062	Byta laddbox till elbil
2045-2047	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2046-2050	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2046-2053	Dammbinda betonggolv
2046-2075	Badrum, uppfräschning - gästlägenhet

2048-2050	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2050-2059	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2051-2053	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2051-2055	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2051-2060	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Måla skorstensplåt Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2051-2080	Byta brevlåda plåt Byta expansionskärl (ca 100 liter) Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh) Byta kort stolpe/pollare Lägga om asfalt
2052-2081	Byta ventilationsaggregat (FTX)
2054-2056	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2054-2061	Dammbinda betonggolv
2056-2060	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2057-2059	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2060-2062	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2060-2069	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2060-2079	Rensa ventilationskanal (per lägenhet)
2061-2065	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2061-2070	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Fasadställning Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats

2061-2070	Måla skorstensplåt
	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2061-2080	Byta belysningsarmatur - gästlägenhet
	Byta belysningsarmatur kompaktlysrör
	Byta belysningsarmatur led utomhus
	Byta diskmaskin - gästlägenhet
	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr
	Byta kylskål - gästlägenhet
	Byta köksblandare - gästlägenhet
	Byta köksfläkt - gästlägenhet
	Byta spis - gästlägenhet
	Byta tvättmaskin - gästlägenhet
	Justera marksten/stenplattor
	Måla väggar och tak - gästlägenhet
2061-2090	Byta stuprör
2061-2100	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)
	Byta hängränna
	Byta snörasskydd
2062-2069	Dammbinda betonggolv
2062-2081	Byta shuntgrupp
2063-2065	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2063-2082	Byta laddbox till elbil
2063-2092	Relina avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet
2066-2068	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2066-2070	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2069-2071	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2070-2077	Dammbinda betonggolv
2070-2079	Fasadställning
	Måla träpanel (träfasad)
2070-2099	Byta träpanel (träfasad 10% av ytan)
2071-2075	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2071-2080	Energideklaration bostadshus (per lägenhet)

2071-2080	Måla dörrar - gästlägenhet
	Måla entrédörrar
	Måla förådsdörrar
	Måla linjemarkering p-plats
	Måla skorstensplåt
	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2072-2074	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

Avtal med leverantörer

Administration	Handelsbanken
Bredband, tv och telefoni	Tele2 Sverige AB
El	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi Din El AB
Elbilsladdning	Incharge AB
Fastighetsförsäkring	Arthur J Gallagher Proinova AB
Fastighetslån	SBAB Bank AB
Fastighetsskötsel utöver avtal - larm och bevakning	Låsinväst Svenska AB
Föreningskostnader - hyra av lokal	Smyrnaförsamlingen
Konsultkostnader	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Medlemskap Bostadsrätterna	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Miljö/avfallshanteringstjänst (oljeavskiljare)	Remondis Sweden AB
Revision	TryggBRFrevision i Norden AB
Sophämtning/renhållning	Prezero Recycling AB
Tele- och datakommunikation	Visma Spcs AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Lima Maskintjänst Väst AB
Vatten	Göteborgs Stad Intraservice

Övrig verksamhetsinformation

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från K2 till K3, vilket innebär att redovisningen av fastigheten numera sker enligt komponentmetoden med stöd av underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % för att möta ökade drifts- och underhållskostnader.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförsäkring från S&P Insurance Consulting AB till Arthur J Gallagher Proinova AB. I gruppavtalet bredband har vi sänkt månadskostnaden samt fått en uppgraderad bredbandshastighet med start från 20260101. Det förhandlades fram en prissänkning utan förändring av avtalsvillkoren med Lima Maskintjänst Väst AB för utemiljöskötseln (gröna ytor/snöröjning)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 310 649	3 225 308	2 723 626	2 639 921
Resultat efter fin. poster	-1 201 168	-761 438	-920 640	30 599
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 593 332	1 475 332	853 666	232 000
Taxeringsvärde	61 600 000	66 800 000	66 800 000	66 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	936	793	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	96,0	96,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 039	12 165	12 291	12 416
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 039	12 165	12 291	12 416
Sparande / kvm totalyta, kr	202	122	74	360
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	18	19	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	117	129	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	72	83	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	207	231	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	3,13	2,24	-
Räntekänslighet (%)	12,49	13,00	15,50	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Upplysning vid förlust

Resultaträkningen visar ett negativt resultat främst på grund av övergången till K3-regelverket, vilket innebär högre avskrivningar genom komponentavskrivning. Detta är en redovisningsteknisk effekt och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde är positivt, vilket är en god indikation på en stabil och välmående ekonomi.

Vi har även haft ökade omkostnader för vatten och avlopp samt fjärrvärme. Samtidigt arbetar vi aktivt och långsiktigt med en uppdaterad underhållsplan som ligger till grund för hyressättningen.

Vi ser kontinuerligt över våra kostnader och avtal. Bland annat har vi sänkt kostnaderna för bredband, föreningens försäkring samt förhandlat ner räntorna på lån som löpt ut.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	74 655 000	-	-	74 655 000
Upplåtelseavgifter	10 200 000	-	-	10 200 000
Fond, yttre underhåll	1 475 332	-	118 000	1 593 332
Balanserat resultat	-2 316 486	-761 438	-118 000	-3 195 925
Årets resultat	-761 438	761 438	-1 201 168	-1 201 168
Eget kapital	**83 252 407**	**0**	**-1 201 168**	**82 051 239**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 077 925
Årets resultat	-1 201 168
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 000
Totalt	**-4 397 093**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-4 397 093**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 310 648	3 225 308
Övriga rörelseintäkter	3	1 400	13 242
Summa rörelseintäkter		**3 312 048**	**3 238 550**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 310 401	-1 330 529
Övriga externa kostnader	8	-154 329	-140 169
Personalkostnader	9	-83 046	-107 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 872 408	-1 165 824
Summa rörelsekostnader		**-3 420 184**	**-2 744 143**
RÖRELSERESULTAT		**-108 135**	**494 406**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 394	19 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 101 427	-1 275 425
Summa finansiella poster		**-1 093 033**	**-1 255 845**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 201 168**	**-761 438**
ÅRETS RESULTAT		**-1 201 168**	**-761 438**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	120 873 914	122 746 322
Summa materiella anläggningstillgångar		**120 873 914**	**122 746 322**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**120 873 914**	**122 746 322**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 758	8 192
Övriga fordringar	12	1 617 138	1 340 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 071	76 230
Summa kortfristiga fordringar		**1 690 967**	**1 425 277**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 690 967**	**1 425 277**
SUMMA TILLGÅNGAR		**122 564 880**	**124 171 598**

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 855 000	84 855 000
Fond för yttre underhåll		1 593 332	1 475 332
Summa bundet eget kapital		**86 448 332**	**86 330 332**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 195 925	-2 316 486
Årets resultat		-1 201 168	-761 438
Summa ansamlad förlust		**-4 397 093**	**-3 077 925**
SUMMA EGET KAPITAL		**82 051 239**	**83 252 407**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 200 009	13 339 325
Summa långfristiga skulder		**13 200 009**	**13 339 325**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 817 966	27 096 598
Leverantörsskulder		84 039	94 832
Övriga kortfristiga skulder		29 732	19 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	381 895	369 339
Summa kortfristiga skulder		**27 313 632**	**27 579 866**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**122 564 880**	**124 171 598**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-108 135**	**494 406**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 872 408	1 165 824
	1 764 273	**1 660 230**
Erhållen ränta	8 394	19 580
Erlagd ränta	-1 099 941	-1 275 425
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**672 726**	**404 386**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 486	32 447
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 912	-110 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**693 124**	**326 481**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-417 948	-417 948
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-417 948**	**-417 948**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**275 176**	**-91 467**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 339 382**	**1 430 848**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 614 558**	**1 339 382**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saffransbyn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,27 %
Yttertak	2,69 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	2,69 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,10 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	3,72 %
Ventilation	3,58 %
El	2,10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 203 616	3 110 472
Hyresintäkter p-plats	9 600	20 200
Hyresintäkter p-plats, moms	0	56 815
Intäkt parkeringsbolag, moms	58 109	0
Elintäkter laddstolpe moms	8 158	10 053
Gemensamhetslokal	0	8 400
Övernattnings-/gästlägenhet	12 600	1 800
Pantsättningsavgift	588	2 244
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	980	4 780
Vidarefakturerade kostnader	14 058	7 628
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	**3 310 648**	**3 225 308**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	6 442
Övriga intäkter	1 400	6 800
Summa	**1 400**	**13 242**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 499	124 654
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 625
Myndighetstillsyn	4 677	7 568
Gemensamma utrymmen	822	0
Snöröjning/sandning	103 301	100 763
Serviceavtal	2 758	2 400
Förbrukningsmaterial	424	0
Summa	**228 481**	**271 010**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 175	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 784
VVS	11 571	5 419
Värmeanläggning/undercentral	0	3 192
Ventilation	0	3 525
Elinstallationer	3 106	0
Garage/parkering	1 294	0
Vattenskada	0	13 030
Summa	**20 146**	**27 950**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 823	60 338
Uppvärmning	340 092	388 787
Vatten	275 206	239 475
Sophämtning/renhållning	95 521	88 337
Grovsopor	51 724	0
Summa	**841 366**	**776 937**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 240	69 090
Kabel-TV	120 728	180 552
Bredband	67 440	4 990
Summa	**220 408**	**254 632**

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	738
Tele- och datakommunikation	6 049	3 511
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	539	517
Revisionsarvoden extern revisor	7 625	21 625
Föreningskostnader	1 771	2 630
Förvaltningsarvode enl avtal	106 475	101 084
Överlåtelsekostnad	2 940	2 866
Pantsättningskostnad	588	1 719
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 375
Administration	5 650	1 792
Konsultkostnader	8 113	-688
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Summa	**154 329**	**140 169**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 192	81 892
Arbetsgivaravgifter	19 854	25 729
Summa	**83 046**	**107 621**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 103 928	1 271 430
Kostnadsränta skatter och avgifter	-2 501	3 995
Summa	**1 101 427**	**1 275 425**

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 535 254	126 535 254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**126 535 254**	**126 535 254**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 788 932	-2 623 108
Årets avskrivning	-1 872 408	-1 165 824
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 661 340**	**-3 788 932**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**120 873 914**	**122 746 322**
I utgående restvärde ingår mark med	*9 952 500*	*9 952 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	7 800 000
Summa	**61 600 000**	**66 800 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 580	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 473
Transaktionskonto	567 243	269 566
Borgo räntekonto	1 047 315	1 069 815
Summa	**1 617 138**	**1 340 855**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 186	12 323
Förutbet försäkr premier	16 122	0
Förutbet kabel-TV	8 387	45 782
Förutbet bredband	16 768	420
Upplupna intäkter	6 608	17 705
Summa	**57 071**	**76 230**

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-11-22	2,97 %	13 339 325	13 478 641
SBAB	2026-09-15	2,80 %	13 339 325	13 478 641
SBAB	2026-09-25	1,10 %	13 339 325	13 478 641
Summa			**40 017 975**	**40 435 923**
Varav kortfristig del			26 817 966	27 096 598

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 928 235 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 652	1 153
Uppl kostn el	6 377	6 906
Uppl kostnad Värme	38 884	43 423
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	24 000
Uppl kostn räntor	1 486	0
Uppl kostn vatten	22 638	18 876
Uppl kostnad Sophämtning	9 542	6 723
Förutbet hyror/avgifter	271 316	268 258
Summa	**381 895**	**369 339**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 795 000	41 795 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Feierberg
Styrelseledamot

Daniel Jafari
Ordförande

Markus Yechouh
Styrelseledamot

Yasmeen Uygun Liu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

TryggBRFrevision i Norden AB
Karl-Philip Lindahl
Revisor

Bkyta2_6-x-rkxt63up-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 06:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:52

DOCUMENT ID:
rkxt63up-e

ENVELOPE ID:
Bkyta2_6-x-rkxt63up-e

DOCUMENT NAME:
Brf Saffransbyn, 769630-0131 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
a2c024f06426e394e01378e992dba3da9a51494060968196a5b57d9c476810f3d7986b3db9b515fae283596496d9c0eebe6beb0b9e5f34beb2968f1d8f34bd77

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
1. **ANNA FEIERBERG**	**Signed**	**24.04.2026 12:41**	**eID**	**Swedish BankID**
anna_feierberg@yahoo.se	Authenticated	24.04.2026 12:37	Low	IP: 87.227.52.115
2. **Yuen Mei Jenmie Yasmeen Uygun Liu**	**Signed**	**24.04.2026 21:49**	**eID**	**Swedish BankID**
yaesmeenelle@hotmail.com	Authenticated	24.04.2026 21:36	Low	IP: 213.103.134.55
3. **Markus Yechouh**	**Signed**	**26.04.2026 11:46**	**eID**	**Swedish BankID**
markus.yechouh@gmail.com	Authenticated	26.04.2026 11:45	Low	IP: 77.218.63.153
4. **DANIEL JAFARI**	**Signed**	**29.04.2026 18:39**	**eID**	**Swedish BankID**
jf.daniell@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 18:38	Low	IP: 188.148.132.95
5. **KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL**	**Signed**	**30.04.2026 06:09**	**eID**	**Swedish BankID**
karl-philip@tryggbrfrevision.se	Authenticated	30.04.2026 06:08	Low	IP: 194.5.154.6

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Saffransbyn 769630-0131*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saffransbyn för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

SkyFphdTbI-rketT3uaWI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saffransbyn för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

SkyFphdTbI-rketT3uaWI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 06:08

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:52

DOCUMENT ID:
rketT3uaWl

ENVELOPE ID:
SkyFphdTbl-rketT3uaWl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Saffransbyn.pdf
2 pages

SHA-512:
222dc96029ffd60dad979ab302d84e112347768d94b7dd
e4540e4ab3472928856ba148671d4dc3228339fa17df19
fc797b4297f770b8e40293bd116471d7946c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL	Signed	30.04.2026 06:08	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrfrevision.se	Authenticated	30.04.2026 06:07	Low	IP: 194.5.154.6

* 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

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

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