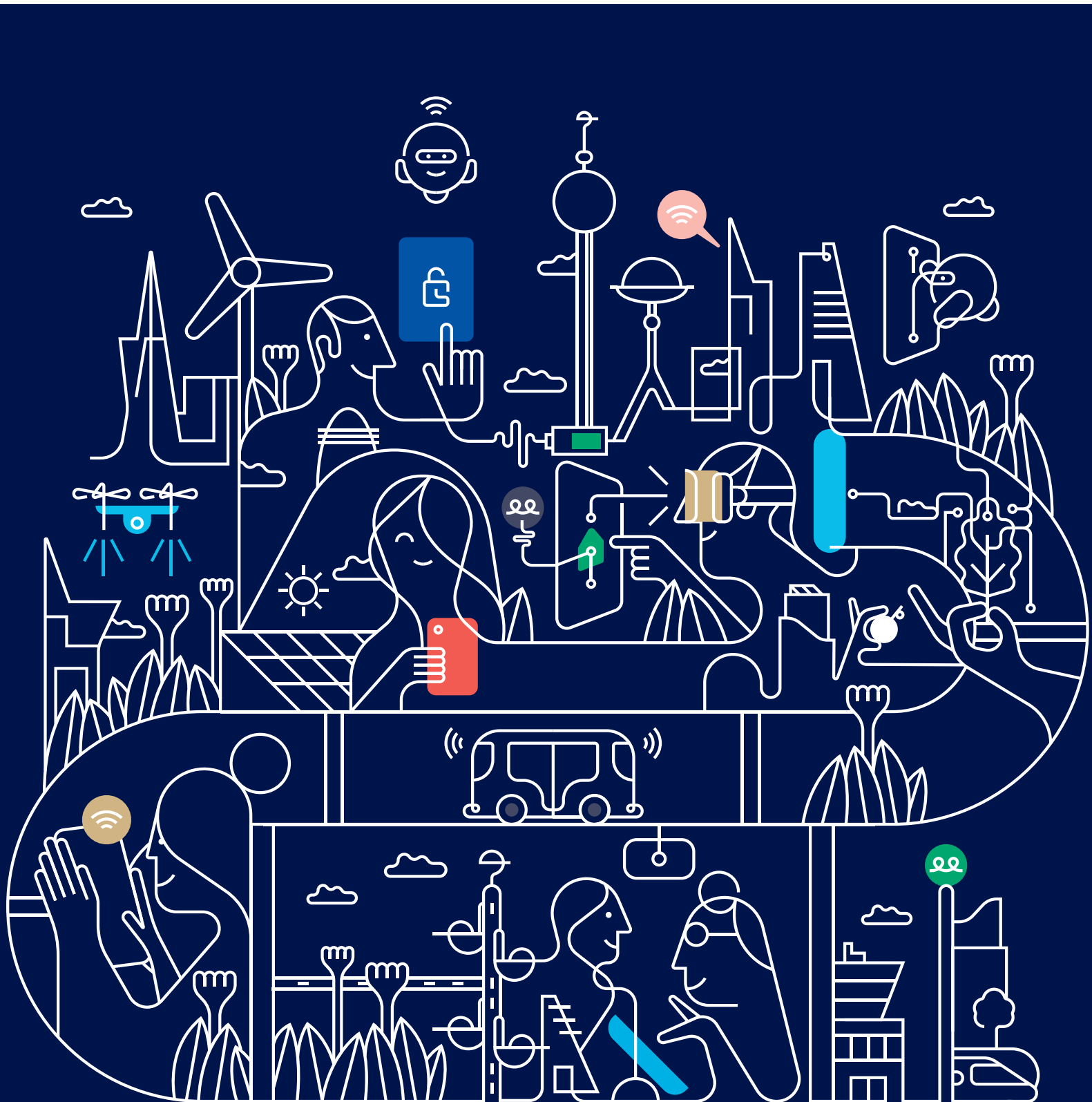




# 2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Saffransbyn



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saffransbyn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planerar höjas närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Mahmut Serdar Uygun         | Ordförande |
| Cecilia Camacho Silverhagen | Ledamot    |
| Anna Feierberg              | Ledamot    |
| Daniel Jafari               | Ledamot    |
| Sacira Osmanovic            | Ledamot    |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Anwar Mahmud Zada | Suppleant |
| Mehmet Solak      | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|               |                  |            |
|---------------|------------------|------------|
| Fiola Rexhepi | Ordinarie Extern | BoRevision |
|---------------|------------------|------------|

#### Valberedning

Jonathan Huerta Tirapegui

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-13.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Gårdsten 123:8       | 2020    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 38 flerbostadshus.

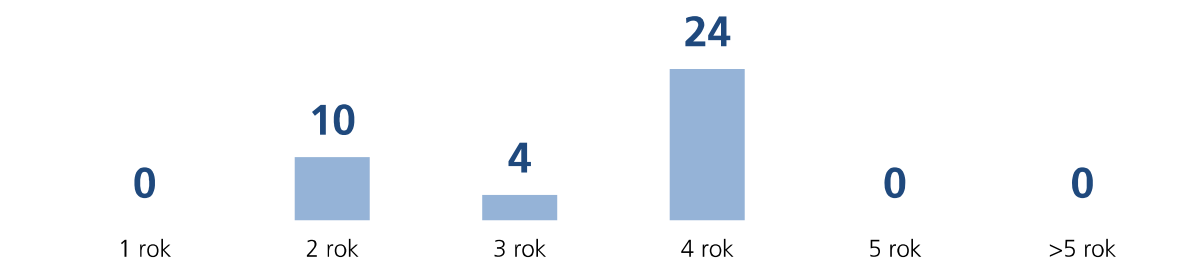
Värdeåret är 2088.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 324 m<sup>2</sup>, varav 3 324 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC        |
| Teknisk Förvaltning   | SBC        |
| Jour                  | Låsinväst  |

## Föreningens ekonomi

2% höjning from 2023-01-01 pga det som sker i världen

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

## FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

## LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

## INBETALNINGAR

|                                | 2022             | 2021               |
|--------------------------------|------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter                | 4 322 788        | 617 248            |
| Finansiella intäkter           | 4 106            | 0                  |
| Medlemsinsatser                | 0                | 84 855 000         |
| Ökning av långfristiga skulder | 0                | 41 794 254         |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0                | 0                  |
|                                | <b>4 326 895</b> | <b>127 266 502</b> |

## UTBETALNINGAR

|                                            |                  |                    |
|--------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 703 808        | 240 656            |
| Finansiella kostnader                      | 426 660          | 75 937             |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 116 543 065        |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 179 126          | 5 380              |
| Minskning av långfristiga skulder          | 522 435          | 0                  |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 104 443          | 9 378 343          |
|                                            | <b>3 936 472</b> | <b>126 243 381</b> |

## LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

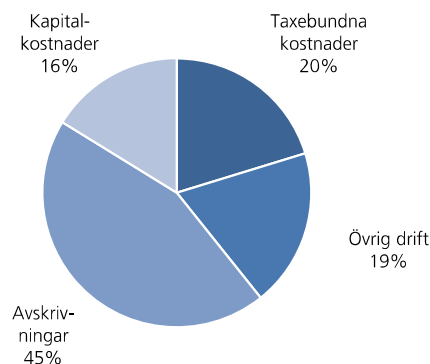
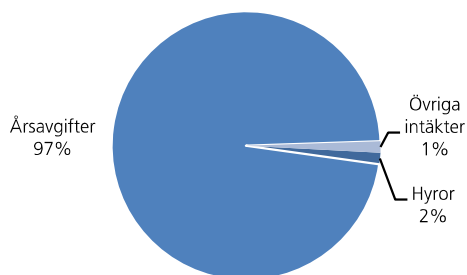
1 413 544 1 023 121

## ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

390 422 1 023 121

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga underhållsarbeten har gjorts.
- Nyproduktion/garanti
- Bytt lås till vanlig nyckel i gästlägenheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------|--------|--------|------|------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 777    | 186    | 0    | 0    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 416 | 12 573 | 0    | 0    |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17     | 1      | 0    | 0    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 54     | 0      | 0    | 0    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 55     | 5      | 0    | 0    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 128    | 23     | 0    | 0    |
| Soliditet (%)                            | 67     | 67     | 1    | 1    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 31     | 9      | 0    | 0    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 640  | 617    | 0    | 0    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 324 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 74 655 000                 | 0                        | 0                                                                      | 74 655 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 10 200 000                 | 0                        | 0                                                                      | 10 200 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 232 000                    | 116 000                  | 0                                                                      | 116 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>85 087 000</b>          | <b>116 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>84 971 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -183 113                   | -116 000                 | 9 198                                                                  | -76 311                    |
| Årets resultat                 | 30 599                     | 30 599                   | -9 198                                                                 | 9 198                      |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-152 514</b>            | <b>-85 401</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-67 113</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>84 934 486</b>          | <b>30 599</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>84 903 887</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | 30 599          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -67 113         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -116 000        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-152 514</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-152 514</b> |
|----------------------------------|-----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

|                              |       |                  |                |
|------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 639 921        | 617 081        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 1 682 867        | 167            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>4 322 788</b> | <b>617 248</b> |

**RÖRELSEKOSTNADER**

|                                                 |       |                   |                 |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -2 513 496        | -210 833        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -169 158          | -29 823         |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -21 155           | 0               |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 165 828        | -291 457        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-3 869 636</b> | <b>-532 113</b> |

**RÖRELSERESULTAT****453 153**      **85 135****FINANSIELLA POSTER**

|                                                  |  |                 |                |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 4 106           | 0              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -426 660        | -75 937        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-422 554</b> | <b>-75 937</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****30 599**      **9 198****ÅRETS RESULTAT****30 599**      **9 198**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader                                     | Not 8,13 | 125 077 970        | 126 243 797        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>125 077 970</b> | <b>126 243 797</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>125 077 970</b> | <b>126 243 797</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 13 480             | 0                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9    | 1 540 873          | 1 028 501          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10   | 43 697             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>1 598 050</b>   | <b>1 028 501</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>1 598 050</b>   | <b>1 028 501</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>126 676 019</b> | <b>127 272 298</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        |           | 2022-12-31                   | 2021-12-31                   |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |           |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |           |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |           | 84 855 000                   | 84 855 000                   |
| Fond för yttre underhåll                        | Not 11    | 232 000                      | 116 000                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |           | <strong>85 087 000</strong>  | <strong>84 971 000</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |           |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |           | -183 113                     | -76 311                      |
| Årets resultat                                  |           | 30 599                       | 9 198                        |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |           | <strong>-152 514</strong>    | <strong>-67 113</strong>     |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |           | <strong>84 934 486</strong>  | <strong>84 903 887</strong>  |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>           |           |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | Not 12,13 | 27 235 914                   | 27 514 546                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |           | <strong>27 235 914</strong>  | <strong>27 514 546</strong>  |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>           |           |                              |                              |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut  | Not 12,13 | 14 035 905                   | 14 279 708                   |
| Leverantörsskulder                              |           | 64 424                       | 137 564                      |
| Skatteskulder                                   |           | 127 200                      | 127 200                      |
| Övriga skulder                                  |           | 15 916                       | 109 489                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14    | 262 174                      | 199 904                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |           | <strong>14 505 619</strong>  | <strong>14 853 865</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |           | <strong>126 676 019</strong> | <strong>127 272 298</strong> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter                | 2 581 478        | 617 104        |
| Hyror parkering moms       | 28 082           | 0              |
| Hyror parkering            | 8 000            | 0              |
| Elintäkter laddstolpe moms | 3 092            | 0              |
| Elintäkter avräkning       | 148              | 0              |
| Överlåtelse/pantsättning   | 16 422           | 0              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 818            | 0              |
| Öresutjämning              | -118             | -23            |
|                            | <b>2 639 921</b> | <b>617 081</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2022             | 2021       |
|-----------------------|------------------|------------|
| Fakturerade kostnader | 1 673 823        | 0          |
| Övriga intäkter       | 9 045            | 167        |
|                       | <b>1 682 867</b> | <b>167</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 8 988            | 9 273          |
|              | Snöröjning/sandning                    | 50 187           | 26 688         |
|              | Sophantering                           | 2 975            | 0              |
|              | Serviceavtal                           | 7 834            | 2 932          |
|              |                                        | <b>69 984</b>    | <b>38 893</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Lås                                    | 2 138            | 0              |
|              |                                        | <b>2 138</b>     | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 57 707           | 4 713          |
|              | Värme                                  | 179 964          | 0              |
|              | Vatten                                 | 184 109          | 16 437         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 1 778 489        | 22 255         |
|              | Grovsopor                              | 2 475            | 0              |
|              |                                        | <b>2 202 744</b> | <b>43 405</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 55 117           | 0              |
|              | Kabel-TV                               | 84 206           | 0              |
|              | Bredband                               | 99 307           | 1 335          |
|              |                                        | <b>238 630</b>   | <b>1 335</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>0</b>         | <b>127 200</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 513 496</b> | <b>210 833</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>   |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 625            | 0             |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 493          | 0             |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 21 250         | 0             |
|              | Föreningskostnader              | 1 333          | 0             |
|              | Förvaltningsarvode              | 94 257         | 23 063        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 5 700         |
|              | Administration                  | 19 188         | 1 060         |
|              | Korttidsinventarier             | 3 288          | 0             |
|              | Konsultarvode                   | 22 264         | 0             |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 460          | 0             |
|              |                                 | <b>169 158</b> | <b>29 823</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>   | <b>2021</b> |
|--------------|------------------------------------------|---------------|-------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |             |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |             |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |             |
|              | Styrelse och internrevisor               | 16 100        | 0           |
|              | Sociala kostnader                        | 5 055         | 0           |
|              |                                          | <b>21 155</b> | <b>0</b>    |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                    | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | Byggnad                                                 | 1 165 828          | 291 457            |
|               |                                                         | <b>1 165 828</b>   | <b>291 457</b>     |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                        | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | 126 535 254        | 0                  |
|               | Nyanskaffningar                                         | 0                  | 126 535 254        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>126 535 254</b> | <b>126 535 254</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | -291 457           | 0                  |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -1 165 828         | -291 457           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-1 457 284</b>  | <b>-291 457</b>    |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>125 077 970</b> | <b>126 243 797</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 9 952 500          | 9 952 500          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 59 000 000         | 24 400 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 7 800 000          | 7 400 000          |
|               |                                                         | <b>66 800 000</b>  | <b>31 800 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder                                                | 66 800 000         | 31 800 000         |
|               |                                                         | <b>66 800 000</b>  | <b>31 800 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                             | 127 329            | 0                  |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 359 597            | 1 023 121          |
|               | Fordringar                                              | 0                  | 5 380              |
|               | Räntekonto hos SBC                                      | 1 053 946          | 0                  |
|               |                                                         | <b>1 540 873</b>   | <b>1 028 501</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Kabel-TV                                                | 43 697             | 0                  |
|               |                                                         | <b>43 697</b>      | <b>0</b>           |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 116 000           | 0                 |
|               | Reservering enligt stadgar          | 116 000           | 76 311            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 39 689            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>232 000</b>    | <b>116 000</b>    |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2022-12-31</b>                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| SBAB          | 3,770 %                                        | 13 757 273        | 13 931 418        | 2024-11-12         |
| SBAB          | 1,100 %                                        | 13 757 273        | 13 931 418        | 2026-09-25         |
| SBAB          | 0,550 %                                        | 13 757 273        | 13 931 418        | 2023-09-25         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>41 271 819</b> | <b>41 794 254</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -14 035 905       | -14 279 708       |                    |
|               |                                                | <b>27 235 914</b> | <b>27 514 546</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 182 079 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 41 795 000        | 41 795 000        |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Extern revisor                               | 25 000            | 25 000            |
|               | Ränta                                        | 16 286            | 0                 |
|               | Avgifter och hyror                           | 220 888           | 174 904           |
|               |                                              | <b>262 174</b>    | <b>199 904</b>    |

| <b>Not 15</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---------------------------------------|
|               | Inget planerat större underhåll.      |

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den        /        2023

Mahmut Serdar Uygun  
Ordförande

Cecilia Camacho Silverhagen  
Ledamot

Anna Feierberg  
Ledamot

Daniel Jafari  
Ledamot

Sacira Osmanovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2023

Fiola Rexhepi  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saffransbyn, org.nr. 769630-0131

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saffransbyn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risken 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saffransbyn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**borevision**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)