



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saffransbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 20

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.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdsten 123:8	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

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 3324 kvm.

Styrelsens sammansättning

Serdar Uygun	Ordförande
Anna Feierberg	Styrelseledamot
Azra Zunic Okovic	Styrelseledamot
Daniel Jafari	Styrelseledamot
Sacira Osmanovic	Styrelseledamot
Alina Berisha	Suppleant
Anwar Mahmud Zada	Suppleant

Valberedning

Jonathan Huerta Tirapegui

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

- 2072-2074** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
- 2071-2080** ● Energideklaration bostadshus (per lägenhet)
 - Måla dörrar - gästlägenhet
 - Måla entrédörrar
 - Måla förådsdörrar
 - Måla linjemarkering p-plats
 - Måla skorstensplåt
 - Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
- 2071-2075** ● Statuskontroll fjärrvärmecentral
- 2071-2073** ● Fondering utemiljö
- 2070-2099** ● Byta träpanel (träfasad 10% av ytan)
- 2070-2079** ● Fasadställning
 - Måla träpanel (träfasad)
- 2070-2077** ● Dammbinda betonggolv
- 2069-2071** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
- 2068-2070** ● Fondering utemiljö
- 2066-2070** ● Statuskontroll fjärrvärmecentral
- 2066-2068** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
- 2065-2067** ● Fondering utemiljö
- 2063-2092** ● Relina avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet

2063-2082	●	Byta laddbox till elbil
2063-2065	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2062-2081	●	Byta shuntgrupp
2062-2069	●	Dammbinda betonggolv
2062-2064	●	Fondering utemiljö
2061-2100	●	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Byta hängränna Byta snörasskydd
2061-2090	●	Byta stuprör
2061-2080	●	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
2061-2070	●	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Fasadställning Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Måla skorstensplåt Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2061-2065	●	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2060-2079	●	Rensa ventilationskanal (per lägenhet)
2060-2069	●	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2060-2062	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

2059-2061	● Fondering utemiljö
2057-2059	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2056-2060	● Statuskontroll fjärrvärmecentral
2056-2058	● Fondering utemiljö
2054-2061	● Dammbinda betonggolv
2054-2056	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2053-2055	● Fondering utemiljö
2052-2081	● Byta ventilationsaggregat (FTX)
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
2051-2060	● Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Måla skorstensplåt Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2051-2055	● Statuskontroll fjärrvärmecentral
2051-2053	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2050-2059	● Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2050-2052	● Fondering utemiljö
2048-2050	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2047-2049	● Fondering utemiljö
2046-2075	● Badrum, uppfräschning - gästlägenhet
2046-2053	● Dammbinda betonggolv
2046-2050	● Statuskontroll fjärrvärmecentral

2045-2047	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2044-2046	●	Fondering utemiljö
2043-2062	●	Byta laddbox till elbil
2042-2061	●	Byta shuntgrupp
2042-2044	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, 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
2041-2050	●	Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Måla skorstensplåt Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2041-2045	●	Statuskontroll fjärrvärmecentral
2041-2043	●	Fondering utemiljö
2041	●	Taktvätt
2040-2069	●	Byta träpanel (träfasad 10% av ytan)
2040-2059	●	Rensa ventilationskanal (per lägenhet)
2040-2049	●	Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2039-2041	●	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2038-2045	●	Dammbinda betonggolv

2038-2040	● Fondering utemiljö
2036-2040	● Statuskontroll fjärrvärmecentral
2036-2038	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2035-2037	● Fondering utemiljö
2033-2035	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2032-2034	● Fondering utemiljö
2031-2040	● Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Måla dörrar - miljöhus Måla entrédörrar Måla förådsdörrar Måla linjemarkering p-plats Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)
2031-2035	● Statuskontroll fjärrvärmecentral
2030-2039	● Fasadställning Måla träpanel (träfasad)
2030-2037	● Dammbinda betonggolv
2030-2032	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2029-2031	● Fondering utemiljö
2027-2029	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
2026-2028	● Fondering utemiljö
2024-2026	● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

Avtal med leverantörer

Revision	Borevision I Sverige AB
Medlemskap Bostadsrätterna	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Försäkring på multifunktionsskrivare	Elgiganten AB
Städning av gästlägenhet	Finns Städ & Fönsterputs AB
Vatten	Göteborgs Stad Intraservice
El	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi Din El AB
Administration	Handelsbanken
El	Incharge AB
Åtgärd VVS	Kungälv's Rörläggeri AB
Fastighetsskötsel utöver avtal - larm och bevakning	Låsinväst Svenska AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Lima Maskintjänst Väst AB
Sophämtning/renhållning	Prezero Recycling AB
Fastighetsförsäkring	S&P Insurance Consulting AB
Fastighetslån	SBAB Bank AB
Konsultkostnader	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Inkassokrav	Sergel Kredittjänster AB
Föreningskostnader - hyra av lokal	Smyrnaförsamlingen
Bredband	Tele2 Sverige AB
Tele- och datakommunikation	Visma Spcs AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 18 % from 2024-01-01 pga rådande förhållande i omvärlden samt förhöjda kostnader för föreningen.

Styrelsen har under september 2023 förlängt sin bindningstid med 2 år på ett av tre befintliga lån som föreningen har hos SBAB bank.

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

Förändringar i avtal

Under 2023 ingick styrelsen i ett nytt avtal med Lima Maskintjänst Väst AB som är en ny leverantör för trädgårdsskötsel och snöröjning. Leverantören påbörjade arbetet under sommaren 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 723 627	2 639 921	617 081	-
Resultat efter fin. poster	-920 640	30 599	9 198	-
Soliditet (%)	67	67	67	-
Yttre fond	853 666	232 000	116 000	-
Taxeringsvärde	66 800 000	66 800 000	31 800 000	31 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 291	12 416	12 573	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 291	12 416	12 573	-
Sparande per kvm totalyta, kr	74	360	90	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	1	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	54	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	55	5	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	127	6	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta är vi medvetna om. Vi har avskrivningarna i åtanke då vårt resultat blir negativt.

Vi höjde avgiften i år så att vi hamnar på den positiva sidan i resultaträkningen. Styrelsen jobbar även på att hålla avgiften på en nivå då det blir positivt resultat framöver. Vi har även planer för att dra ner driftkostnaderna som exempelvis att göra sommarskötseln själva.

En annan faktor som gjorde att resultatet blev negativt var dem förvånansvärt höga räntorna. Vi ska så småningom kontakta andra banker och försöka dra ner räntekostnaderna framöver. Det är dock vår nuvarande bank som har lägsta räntan i dagsläge. Vi har god kontakt med vår ekonomisk förvaltare på SBC som guidar oss oerhört mycket.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	74 655 000	-	-	74 655 000
Upplåtelseavgifter	10 200 000	-	-	10 200 000
Fond, yttre underhåll	232 000	-	621 666	853 666
Balanserat resultat	-183 113	30 599	-621 666	-774 180
Årets resultat	30 599	-30 599	-920 640	-920 640
Eget kapital	84 934 486	0	-920 640	84 013 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-152 514
Årets resultat	-920 640
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 666
Totalt	-1 694 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 694 820

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 723 626	2 639 921
Övriga rörelseintäkter	3	21 263	1 682 867
Summa rörelseintäkter		2 744 890	4 322 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 314 087	-2 513 496
Övriga externa kostnader	8	-218 402	-169 158
Personalkostnader	9	-63 947	-21 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 824	-1 165 828
Summa rörelsekostnader		-2 762 259	-3 869 636
RÖRELSERESULTAT		-17 369	453 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 312	4 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-921 583	-426 660
Summa finansiella poster		-903 271	-422 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-920 640	30 599
ÅRETS RESULTAT		-920 640	30 599

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	123 912 146	125 077 970
Summa materiella anläggningstillgångar		123 912 146	125 077 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 912 146	125 077 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 633	13 480
Övriga fordringar	12	1 468 401	1 540 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 156	43 697
Summa kortfristiga fordringar		1 549 190	1 598 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 549 190	1 598 050
SUMMA TILLGÅNGAR		125 461 336	126 676 019

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 855 000	84 855 000
Fond för yttre underhåll		853 666	232 000
Summa bundet eget kapital		85 708 666	85 087 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-774 180	-183 113
Årets resultat		-920 640	30 599
Summa fritt eget kapital		-1 694 820	-152 514
SUMMA EGET KAPITAL		84 013 846	84 934 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 957 282	27 235 914
Summa långfristiga skulder		26 957 282	27 235 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 896 589	14 035 905
Leverantörsskulder		254 952	64 424
Skatteskulder		0	127 200
Övriga kortfristiga skulder		53 661	15 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285 006	262 174
Summa kortfristiga skulder		14 490 208	14 505 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 461 336	126 676 019

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 369	453 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 165 824	1 165 828
	1 148 455	1 618 980
Erhållen ränta	18 312	4 106
Erlagd ränta	-937 869	-410 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 898	1 212 713
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 164	-179 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	140 191	-120 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 253	912 857
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-417 948	-522 435
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-417 948	-522 435
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 305	390 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 413 544	1 023 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 430 848	1 413 544

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saffransbyn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 635 800	2 581 478
Hysesintäkter p-plats	9 600	8 000
Hysesintäkter p-plats, moms	52 427	28 082
Elintäkter avräkning, moms	0	148
Elintäkter laddstolpe moms	7 540	3 092
Övernattnings-/gästlägenhet	6 300	0
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	3 150	16 422
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	2 190	2 818
Öres- och kronutjämning	-0	-118
Summa	2 723 626	2 639 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 673 823
Elstöd	7 836	0
Övriga intäkter	13 427	9 045
Summa	21 263	1 682 867

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 688	8 988
Fastighetsskötsel gård enl avtal	33 750	0
Larm och bevakning	750	0
Städning utöver avtal	1 168	0
Myndighetstillsyn	11 024	0
Gårdkostnader	115 559	0
Sophantering	0	2 975
Snöröjning/sandning	44 250	50 187
Serviceavtal	1 925	7 834
Förbrukningsmaterial	795	0
Summa	213 909	69 984

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsärenda	269	0
Trapphus/port/entr	1 025	0
Dörrar och lås/porttele	6 720	2 138
VVS	7 240	0
Summa	15 254	2 138

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	62 169	57 707
Uppvärmning	428 442	179 964
Vatten	275 981	184 109
Sophämtning/renhållning	74 194	1 778 489
Grovsopor	0	2 475
Summa	840 786	2 202 744

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 385	55 117
Kabel-TV	174 824	84 206
Bredband	5 929	99 307
Summa	244 138	238 630

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	625
Tele- och datakommunikation	2 577	0
Inkassokostnader	514	1 493
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	21 250
Fritids och trivselkostnader	777	0
Föreningskostnader	16 590	1 333
Förvaltningsarvode enl avtal	96 956	94 257
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	3 675	0
Korttidsinventarier	0	3 288
Administration	4 188	19 188
Konsultkostnader	59 376	22 264
Bostadsrätterna Sverige	5 460	5 460
Summa	218 402	169 158

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 660	16 100
Arbetsgivaravgifter	15 287	5 055
Summa	63 947	21 155

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	921 083	422 082
Dröjsmålsränta	5	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	436	0
Övriga räntekostnader	59	4 578
Summa	921 583	426 660

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 535 254	126 535 254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 535 254	126 535 254
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 457 284	-291 457
Årets avskrivning	-1 165 824	-1 165 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 623 108	-1 457 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 912 146	125 077 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 952 500</i>	<i>9 952 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
Summa	66 800 000	66 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 553	127 329
Klientmedel	0	359 597
Transaktionskonto	362 675	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 946
Summa	1 468 401	1 540 873

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	43 697
Förutbet kabel-TV	45 156	0
Summa	45 156	43 697

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-11-12	3,77 %	13 617 957	13 757 273
SBAB	2025-09-15	4,60 %	13 617 957	13 757 273
SBAB	2026-09-25	1,10 %	13 617 957	13 757 273
Summa			40 853 871	41 271 819
Varav kortfristig del			13 896 589	14 035 905

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 764 131 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	0	16 286
Förutbet hyror/avgifter	260 006	220 888
Summa	285 006	262 174

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 795 000	41 795 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 18 %.

Underskrifter

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

Anna Feierberg
Styrelseledamot

Azra Zunic Okovic
Styrelseledamot

Daniel Jafari
Styrelseledamot

Sacira Osmanovic
Styrelseledamot

Serdar Uygun
Ordförande

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

BoRevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 15:58

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 17:27

DOCUMENT ID:

Sk_Y_TDMC

ENVELOPE ID:

BJgvFd6wfr-Sk_Y_TDMC

DOCUMENT NAME:

Brf Saffransbyn, 769630-0131 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SERDAR UYGUN serdar.uygun@hotmail.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:29 07.05.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/18) IP: 88.131.7.244
2. SACIRA OSMANOVIC sacira93@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:36 07.05.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/18) IP: 213.103.129.110
3. AZRA ZUNIC OKOVIC azra_z_25@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:50 07.05.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/25) IP: 94.191.136.104
4. ANNA FEIERBERG anna_feierberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 21:27 07.05.2024 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/14) IP: 94.234.111.249
5. DANIEL JAFARI jf.daniell@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2024 14:05 16.05.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/20) IP: 95.193.71.198
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 15:58 16.05.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Saffransbyn, org.nr. 769630-0131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saffransbyn för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 2023-01-01--2023-12-31 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

Utan att det påverkar mina uttalanden i övrigt vill jag påpeka att styrelsen i strid med föreningens stadgar utbetalat styrelsearvoden utan erforderligt stämmobeslut.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 15:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 17:27

DOCUMENT ID:

rkWut06PzC

ENVELOPE ID:

By-wFuawfA-rkWut06PzC

DOCUMENT NAME:

Saffransbyn Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	16.05.2024 15:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	16.05.2024 15:55	Low	IP: 20.71.225.201

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