



safiren

BRF SAFIREN, LUND

Protokoll Årsstämman 2022

Datum: Onsdag 2022-06-22
Tid: 19.00
Plats: HSC

§1. Öppnande

Styrelseordförande Simon Kopljär öppnar mötet och hälsar alla välkomna.

§2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av stämman.

§3. Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Simon Kopljär.

§4. Anmälan av stämмоordförandens Val av protokollförare

Hampus Sandell vald till protokollförare.

§5. Val av två justerare, tillika rösträknare

Eva Arvidsson & Henrik Hemark valdes till justerare, tillika rösträknare.

§6. Fråga om stämman blivd stadgeenligt utlyst

Stämman beslutade att detta gjorts i ordning med föreningens stadgar.

§7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden godkändes.

- 22 lägenheter representerade.
 - 21 närvarande.
 - 1 med fullmakt.



safiren

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Fredrik Tillman framförde årsredovisningen.

§9. Föredragning av revisorns berättelse

Fredrik föredrog revisionsberättelsen.

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkning enligt årsredovisningen.

§11. Beslut om resultatdisposition

Stämman fastställer resultatdisposition enligt förslaget i årsredovisningen.

§12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman ger styrelsen ansvarsfrihet

§13. Beslut om arvoden för styrelsen

Arvodet till styrelsen fastställdes oförändrat till 2 prisbasbelopp.

§14. Val av antal ledamöter och suppleanter

Stämman godkände valberedningens förslag om 5 ledamöter och 2 suppleanter.

§15. Val av styrelseledamöter

Stämman valde enligt valberedningens förslag följande styrelse:

Styrelseledamöter

Hanna Bratt	Nyval, två år
Simon Kopljär	Omval, två år

Valda sedan tidigare

Lena Juhlin	Ett år kvarstår på mandatperioden
Fredrik Tillman	Ett år kvarstår på mandatperioden
Hampus Sandell	Ett år kvarstår på mandatperioden

Suppleanter

Björn Linse	Ett år kvarstår på mandatperioden
Erik Rask	Ett år kvarstår på mandatperioden



safiren

§16. Val av revisorer och revisorssuppleant

KPMG valda till att fortsätta som revisorer

§17. Val av valberedning

Till valberedning valdes:

Henrik Hemark, Baravägen 9

Patrik Persson, Baravägen 7

§18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

- **Skrivelse från styrelsen gällande garageplatserna**

Lena Juhlin föredrog styrelsens skrivelse gällande garageplatserna, varvid diskussioner uppstod gällande:

- Vilken typ av avtal för garageplatser som förekommer i föreningen
- Kostnader förknippade med garageplatser
- Tilldelning av garageplatser
- Eventuell planritning

- **Skrivelse angående finansiering av underhållsplanen**

För den inkommen skrivelsen från Susanne Hagnell höll föreningens kassör, Fredrik Tillman, föredrag om det ekonomiska läget i föreningen och vilka beslut som föreningens styrelse står inför. Skrivelsen och föredraget diskuterades av de närvarande.

- **Skrivelse angående individuella elmätare**

Styrelsen undersöker möjligheten och leverantören som föreningen har idag, Brunata, tar ut en kostnad på 1280 kr för att göra individuell mätning tillgänglig för hela föreningen.

§19. Avslutande

Simon avslutar stämman



safiren

Vid protokollet

Hampus Sandell

Hampus Sandell

Ordförande

Simon Kopljär

Simon Kopljär

Justeras

Eva Arvidsson

Eva Arvidsson

Henrik Hemark

Henrik Hemark



safiren

Kallelse till stämman 2023

BRF Safiren, Lund

Datum: Onsdag 17 maj 2023
Tid: 19:00
Plats: HSC (Byggnaden mitt emot P-däcket)

BRF Safirens årsstämma kommer att hållas i HSC, mitt emot parkeringsdäcket. Innan stämman äger rum, klockan 18:00, kommer det att bjudas på mat till de som anmält intresse.

På årsstämman tas viktiga beslut för föreningens framtid och medlemmar kan framföra sina åsikter. Varje hushåll/lägenhet en (1) röst, det är därför viktigt att ni kommer! Om ni inte är delägare, men ändå är intresserade av föreningen kan ni få fullmakter utskrivna till er av ägarna. Detta gäller t.ex er som hyr av föräldrar. Fullmakten ger er möjlighet att närvara på stämman och rösta i ägarnas ställe.

Läs gärna igenom dagordning, skrivelser, och årsredovisning, som kommer att behandlas. Årsredovisningen för 2022 finns tillgänglig på www.safiren.org

Mvh. Styrelsen 2023

Anmälan kan göras genom att klippa av och fylla i nedanstående och lägga denna i föreningens brevlåda eller genom att skicka ett mejl till adressen styrelsen@safiren.org. Det är fritt att komma oanmäld till stämman men då vi kommer att beställa mat är vi tacksamma om vi senast den 10 maj får veta hur många som kommer.

Anmälan till årsstämman 2023, BRF Safiren i Lund, 17:e maj 2023!

Från lägenhetsnummer _____ kommer _____ person/personer.

- ☐ Jag/vi äter gärna mat innan mötet
- ☐ Nej tack, jag/vi kommer endast på mötet

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Skrivelse från styrelsen gällande garageplatserna

Bakgrund

Som de flesta av er medlemmar säkert känner till driver styrelsen, med stöd av ett beslut som antogs av årsstämman den 25 mars 2020, ett projekt med målet att laddstolpar ska installeras i garaget. För att nå bästa tillgänglighet vad gäller P-platserna behöver dessa omdisponeras. Enligt gällande byggnadsregler behöver i det sammanhanget också tillskapas ett antal handikapplatser.

Detta medför att antalet p-platser kommer att minska från 55 till 50 stycken. Någon egentlig reduktion kommer det dock inte att innebära eftersom vissa av de nuvarande p-platserna är så svårtillgängliga att de i princip inte är uthyrningsbara.

Problemställning

Det har med anledning av ett annat föreningsärende nyligen kommit till styrelsens kännedom att i vart fall några bostadsrättsupplåtelser i föreningen även omfattat en med nummer angiven särskild p-plats. Det är emellertid oklart hur många och vilka platser det totalt sett rör sig om. Det är vidare oklart hur p-platser vid senare överlåtelser har behandlats juridiskt. Eftersom det finns och har funnits lediga platser i garaget, förefaller frågan inte ha ställts på sin spets. Det är även oklart hur en försäljning av en bostadsrätt med tillhörande garageplats har hanterats för det fall köparen saknat behov av p-platsen. I vissa fall har en köpare tillåtit överta säljarens p-plats utan att platsen varit upplåten med bostadsrätt.

För en med bostadsrätt upplåten p-plats följer både rättigheter och skyldigheter, motsvarande de som gäller för lägenheten i övrigt, avseende skick och betalning av årsavgift oavsett om platsen utnyttjas eller inte.

För garageplats som inte är upplåten med bostadsrätt gäller däremot hyreslagens regler i 12 kap. jordabalken.

Om den omdisponering av p-platserna som krävs för att laddstolpar ska kunna installeras kan anses innebära att de bostadsrättsupplåtelser som omfattar en p-plats kommer att förändras krävs enligt styrelsens bedömning ett stämmobeslut innan vi kan gå vidare med projektet om inte medgivande ges av berörda bostadsrättshavare.

Styrelsens förslag till problemlösning

Styrelsen föreslår att de bostadsrättsinnehavare som är av uppfattningen att deras bostadsrätt är upplåten med en viss plats i garaget meddelar styrelsen detta senast den 30 juni 2023, och samtidigt ger besked om ett medgivande kan ges till den av styrelsen planerade åtgärden att omdisponera platserna, och därmed avsäger sig bostadsrätten till garageplatsen.

Styrelsen har utarbetat en ny policy vad gäller p-platserna, som ska börja gälla efter omdispositionen av platserna, se bilaga. Ett kösystem inrättas med särskild kö för el-plats, "vanlig" plats och hkp. Vid första tilldelningen av plats föreslås särskilda regler gälla, för "vanlig" plats enligt principen längst tid som brf-innehavare väljer först.

Om behövliga medgivanden ges kommer styrelsen att så fort som möjligt bestämma tid för ommålning av garaget enligt tidigare lämnad offert och så snart fördelning av platserna skett ingå hyresavtal om p-platserna i garaget.

Om behövliga medgivanden inte fås kommer styrelsen att kalla till en extra stämma, angående förändringarna i garaget, att hållas efter sommaren.

Tillämplig rättslig reglering om beslutet om omdisponering av p-platserna kan anses innebära en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet och medgivande till förändringen inte ges

Bostadsrättslagen 9 kap.

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

--- " ----

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4. Lag (2016:111).

Regler för tilldelning av p-plats i garaget efter ommålning och installation av laddplatser

Hur tilldelning av p-platser sker

Nedanstående tilldelning av p-plats i garaget används enbart vid första hyrestecknandet efter förestående omändringar i garaget. För att tilldelas en hkp-plats eller en laddplats med besittningsrätt krävs att hyrestagaren har ett handikapptillstånd respektive har för avsikt att utnyttja laddstationen. I annat fall sker uthyrning enligt det kösystem som redovisas under rubriken "Avtalstid, besittningsskydd m.m.", se nedan.

Tilldelning av **en** plats sker efter vilket datum hyrestagaren förvärvade sin bostadsrätt enligt principen tidigast först och vid samma tid genom lottning. Om det skulle finnas outhyrda platser kvar när alla bostadsrättsinnehavare erbjudits att teckna ett avtal, sker tilldelning av ytterligare platser enligt samma princip.

Priser

Vanlig p-plats i garaget:	650 kr
Hkp-plats med hkp-tillstånd:	650 kr
P-plats med laddstation: *	800 kr
P-plats med laddstation som inte utnyttjas: **	650 kr
Hkp-plats utan hkp-tillstånd:	750 kr

** Laddplats debiteras med en fast del om 800 kr/mån samt en rörlig del baserad på verklig elförbrukning.*

*** Förutsätter att samtliga vanliga p-platser är uthyrda.*

Avtalstid, besittningsskydd m.m.

Avtalstiden är som huvudregel tre månader. Uppsägning ska ske skriftligen senast tre månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall förlängs kontraktet med tre månader i taget.

Av det totala antalet parkeringsplatser i garaget är två handikappanpassade och ett ännu inte beslutat antal laddplatser. Föreningens styrelse tar beslut om tilldelning av hkp-plats, till fördel för bostadsrättsinnehavare med handikapptillstånd. Har ingen i föreningen behov av hkp-plats hyrs dessa platser ut som "vanliga p-platser", dock med korttidsavtal (en månads uppsägning och en månads förlängning) och med avstående av besittningsskydd. Detsamma gäller om det finns outhyrda laddplatser till förfogande. Dessa hyrs då ut som "vanliga p-platser" tills ett behov av laddplats uppstår. Se vidare under rubriken "kösystem".

Kösystem baserat efter särskilt behov

Den som har behov av en hkp-plats går före i kön så länge det finns en ledig hkp-plats eller en sådan plats som hyrs ut till någon som saknar handikapptillstånd. Den som hyr en sådan plats måste då byta till en annan. Skulle situationen uppstå att det ej frigörs någon plats att byta med för den som tidigare hyrt hkp-platsen, blir den som var sist in att tilldelas en "vanlig p-plats", utan p-plats. Denne lägenhetsinnehavare får då möjlighet att återgå till kölistan, med samma köplats som innan han eller hon fick en p-plats tilldelad sig. Motsvarande gäller om någon i föreningen får behov av en laddplats och det finns en sådan som hyrs av någon som inte utnyttjar möjligheten till laddning.

Finns det flera platser som kan tillgodose de nämnda uppkomna behoven, gäller att den som innehaft sitt hyresavtal kortast tid får byta p-plats eller återgå till sin köplats, enligt vad som tidigare angetts.

Kölistor

Enligt beslut i styrelsen kommer det att upprättas tre kölistor för de bostadsrättshavare som önskar hyra parkeringsplats där en tillgänglig p-plats fördelas i följande ordning:

1. Kölista för förstabil (här köar den lägenhetsinnehavare som inte har någon p-plats).
2. Kölista för den som vill byta p-plats.
3. Kölista för andrabil (här köar den lägenhetsinnehavare som vill hyra ytterligare en plats, till andra- eller tredjebilen). Tilldelning från denna kö görs först sedan alla som saknar men önskar en p-plats fått en sådan tilldelad sig och det inte finns någon som har en p-plats men vill byta till en som har frigjorts.

För hkp-plats samt p-plats med laddstation, upprättas parallella kölistor när alla dessa platser är uthyrda till personer med behov av respektive typ av plats. Tilldelning av dessa platser sker när hkp-plats respektive p-plats med laddstation blir ledig. Om den bostadsrättsinnehavare som står först i kön för hkp-plats eller p-plats med laddstation, redan har en befintlig vanlig p-plats i garaget, frigörs samtidigt denna p-plats till nästa i kön enligt ordinarie kölistor.

Det bör observeras och understrykas att parkeringsplatsen inte är knuten till lägenheten. Parkeringsavtalet är ett fristående separat hyresavtal skilt från innehavet och ägandet av bostadsrätten. Vid en eventuell framtida överlåtelse av lägenheten eller uppsägning av p-plats kommer parkeringsplatsen att återgå till föreningen. Så snart en lägenhet säljs så ska även parkeringsavtalet sägas upp och återgå till föreningen för att kunna fördelas enligt styrelsens beslutade kölistor. Observera att p-platsen endast får användas för uppställning av fordon.

Styrelsen

Skrivelse angående finansiering av underhållsplanen

Hur ser styrelsen på finansieringen av de i underhållsplanen planerade underhållen? Ett vanligt sätt, troligen det vanligaste sättet, för en bostadsrättsförening att spara är att amortera men eftersom Brf Safiren inte har några lån så sker i princip inget sparande i föreningen. Kassan, alltså de faktiska pengar som föreningen har till skillnad mot underhållsfonden som ju inte motsvarar några faktiska pengar, låg de åren jag har tillgång till på 762 kSEK (2019), 697 kSEK (2020) och senast 771 kSEK (2021) och jag undrar helt enkelt hur denna kassa och planerade intäkter motsvarar kommande underhållsbehov uttryckt i kronor.

Det verkar inte såsom att styrelsen ser till att öka likviditeten (kassan) i samma takt som faktiska kostnader för framtida underhåll ökar. Det verkar som att för varje år som går ökar behovet av att i framtiden höja avgifterna (mer eller mindre dramatiskt), sälja gästlägenheten (vilket minskar föreningens intäkter, servicenivå och attraktivitet) och/eller behöva ta lån för att bekosta underhållet.

Jag tänker att det ofta blir dyrt med sena reparationer och att det är väsentligt att ha byggt upp tillräckliga medel, så att alla boende betalar sin del av de faktiska kostnaderna att bo här i vilket det torde ingå att betala för slitage och åldrande, och för att föreningen ska fortsätta att vara attraktiv för både nuvarande och framtida boende.

Mvh Susanne Leijonhufvud Hagnell, B42

Skrivelse angående individuella elmätare

Jag skulle vilja be styrelsen att betänka att det råder en prekär elsituation i Södra Sverige och att både ur en ekonomisk, hållbarhetsmässig och samhällsmässig synvinkel möjliggöra för föreningens medlemmar att bättre kunna styra sin elförbrukning och kostnad för densamma. Styrelsen skulle t ex kunna välja ett timbaserat elpris vid nästa omförhandling och/eller möjliggöra att varje medlem kan ta del av sin elförbrukning i realtid eller per timme i efterhand. En enda total summa förbrukad el per kvartal ger inte mycket vägledning om hur medlem bäst/mest effektivt sparar el och ett mer rörligt elpris ökar incitamentet att förbruka elen på ett sätt att både sparar pengar och bidra till ökad stabilitet i elnätet. Individuella elmätare torde redan finnas, denna kan kanske göras tillgänglig för medlemmen genom internet eller liknande.

Mvh Susanne Leijonhufvud Hagnell, B42

Valberedningens förslag inför stämman 17 maj 2023

Valberedningen har genom dörrknackning försökt att engagera fler medlemmar att vara med i styrelsen. Valberedningen föreslår följande:

Ett år kvar på sin mandatperiod har:

Lena Juhlin, ordinarie 2 år

Fredrik Tillman, ordinarie 2 år

Hampus Sandell, ordinarie 2 år

Björn Linse, suppleant 2 år

Erik Rask, suppleant 2 år

Till omval föreslår vi:

Simon Kopljar, ordinarie 2 år

Till nyval föreslår vi:

Hanna Bratt, ordinarie 2 år

Enligt brf Safirens stadgar konstituerar styrelsen sig och utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

För Valberedningen

Inger Carlsson,
A15



Årsredovisningen 2022 genomgång



Styrelsemedlemmar 2022

Period 2022-01-01 -> 2022-06-22

- Ordförande: Simon Kopljar
- Ledamöter: Henrik Sandell, Johan Sandell, Olivia Mattsson

Period 2022-06-23 -> 2023-12-31

- Ordförande: Simon Kopljar
- Ledamöter: Lena Juhlin, Fredrik Tillman, Hampus Sandell, Olivia Mattsson
- Suppleanter: Erik Rask, Björn Linse

12 ordinarie sammanträden + 1 budgetmöte inför 2023

Löpnade tjänster, drift och underhåll

Föreningens avtal

Föreningen har avtal med bl.a. följande bolag:

- Nabo för den löpande ekonomiska förvaltningen
- Clifa för den löpande fastighetsförvaltningen
- Krafringen för el och fjärrvärme
- VASyd för vatten och avlopp
- Brunata för hantering av individuell mätning av el och varmvatten
- Telia för Bredband
- Tele2 för kabel TV
- Kone för service/underhåll av hissar
- Länsförsäkringar gällande fastighetsförsäkring
- Obligé för trappstädning

Medlemsförändringar under året

- 98 stycken 2022-01-01
- Tillkomna medlemmar: 3
- Avgående medlemmar: 4
- 97 stycken 2022-12-31

Under 2022 har 3 överlåtelse ägt rum

Brf Safiren består av 63 lägenheter (5% omsättning 2022)

Väsentliga händelser 2022

- Arbete kring laddstolpar och om disposition av garaget
- Ärende i hyresnämnden rörande andrahandsuthyrning
- Beskärning av föreningens träd
- Upphandling av OVK, ventilationsrensning och energideklaration
- Budgetarbete för 2023
- Påbörjad digitalisering av verksamheten

Revisorns berättelse



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

KPMG AB

DocuSigned by:

E747B1870B7B4CB...
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Hej Fredrik,

Jag kollade och årsredovisningen för 2021 signerades slutligen den 10 juni 2022 och er stämma hölls den 22 juni 2022, dvs var det mindre än två veckor mellan.

Hälsningar,
Andréa

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 982 499	1 960 111
Rörelseintäkter		6 818	-25
Summa rörelseintäkter		1 989 317	1 960 086
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 608 750	-1 612 174
Övriga externa kostnader	7	-160 409	-156 512
Personalkostnader	8	-125 109	-124 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 644	-1 381 021
Summa rörelsekostnader		-3 275 913	-3 274 156
 RÖRELSERESULTAT		-1 286 596	-1 314 070
 FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		962	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-569	-70
Summa finansiella poster		392	-68
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 286 203	-1 314 138
 ÅRETS RESULTAT		-1 286 203	-1 314 138

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	146 977 909	148 359 553
Summa materiella anläggningstillgångar		146 977 909	148 359 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 867 909	149 249 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 484	12 865
Övriga fordringar	12	1 477	5 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	100 984	142 267
Summa kortfristiga fordringar		107 945	160 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		887 676	771 177
Summa kassa och bank		887 676	771 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		995 621	932 073
SUMMA TILLGÅNGAR		148 863 530	150 181 626

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		1 723 365	1 326 803
Summa bundet eget kapital		162 423 365	162 026 803
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 646 270	-10 935 570
Årets resultat		-1 286 203	-1 314 138
Summa fritt eget kapital		-13 932 473	-12 249 708
SUMMA EGET KAPITAL		148 490 892	149 777 096
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 895	122 887
Skatteskulder		6 025	9 498
Övriga kortfristiga skulder		5 872	7 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	259 846	265 008
Summa kortfristiga skulder		372 638	404 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 863 530	150 181 626

Förändring i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	160 700 000	-	-	160 700 000
Fond, yttre underhåll	1 326 803	-	396 562	1 723 365
Balanserat resultat	-10 935 570	-1 314 138	-396 562	-12 646 270
Årets resultat	-1 314 138	1 314 138	-1 286 203	-1 286 203
Eget kapital	149 777 096	0	-1 286 203	148 490 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 646 270
Årets resultat	-1 286 203
Totalt	-13 932 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	448 062
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 294
Balanseras i ny räkning	-13 701 411
Totalt	-13 932 473



Hej Fredrik,

Det stämmer! Det har jag helt missat i de sista uppdateringarna av årsredovisningen, men du har helt rätt att det ska vara – 14 335 241 kr som skall balanseras i ny räkning. Låter bra att skriva korrekt belopp i protokollet då det är de beslutet som gäller.

Hälsningar,
Andréa

Andréa Akesson
Auktoriserad revisor
Telefon: +46 73 3272083

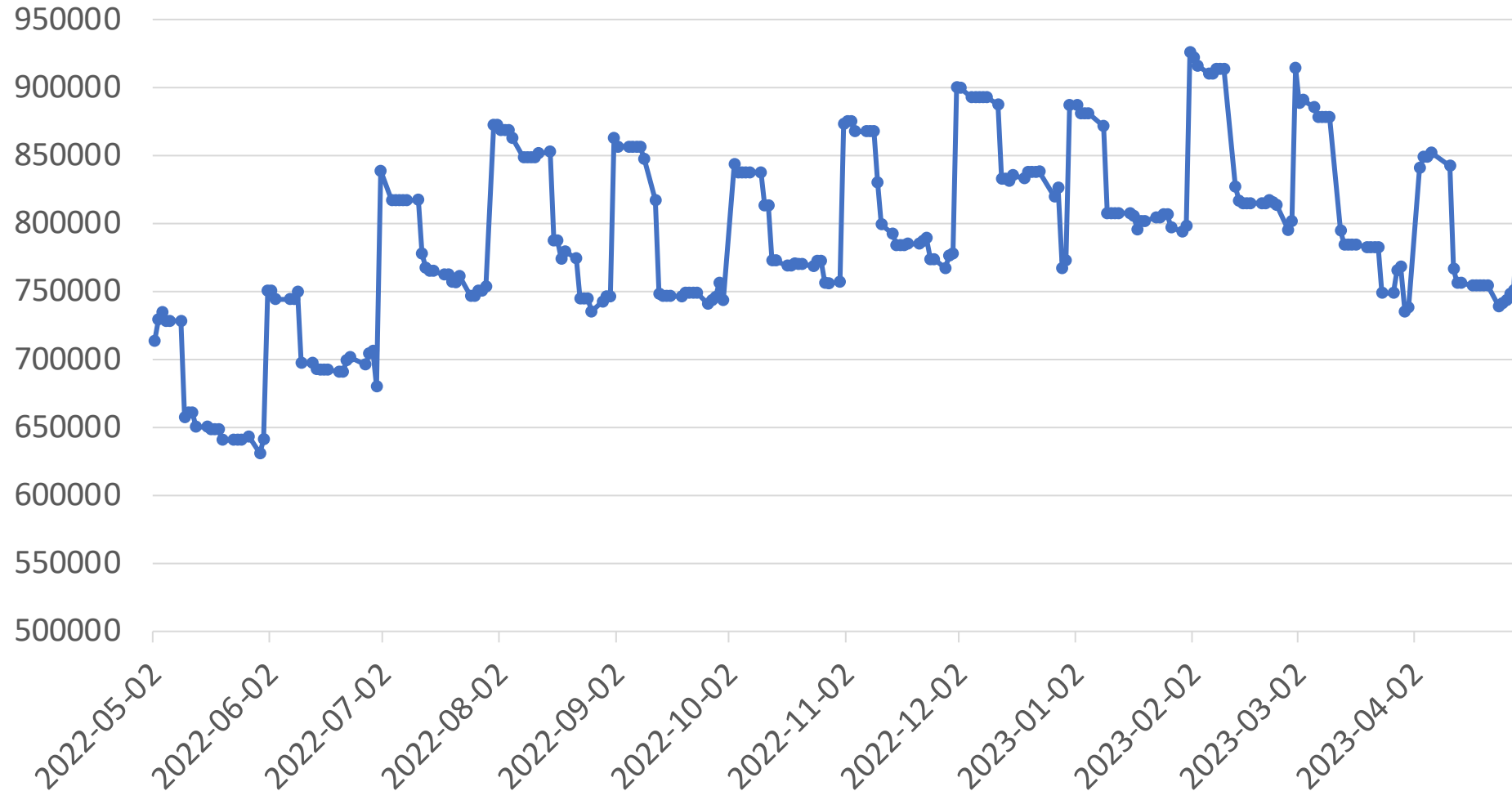
KPMG AB processes personal data in e-mail communication. Information about KPMG AB's processing of personal data is available at [KPMG.se/gdpr](https://www.kpmg.se/gdpr)

Ska vara:
-14 335 241
(slarvfel av Nabo)

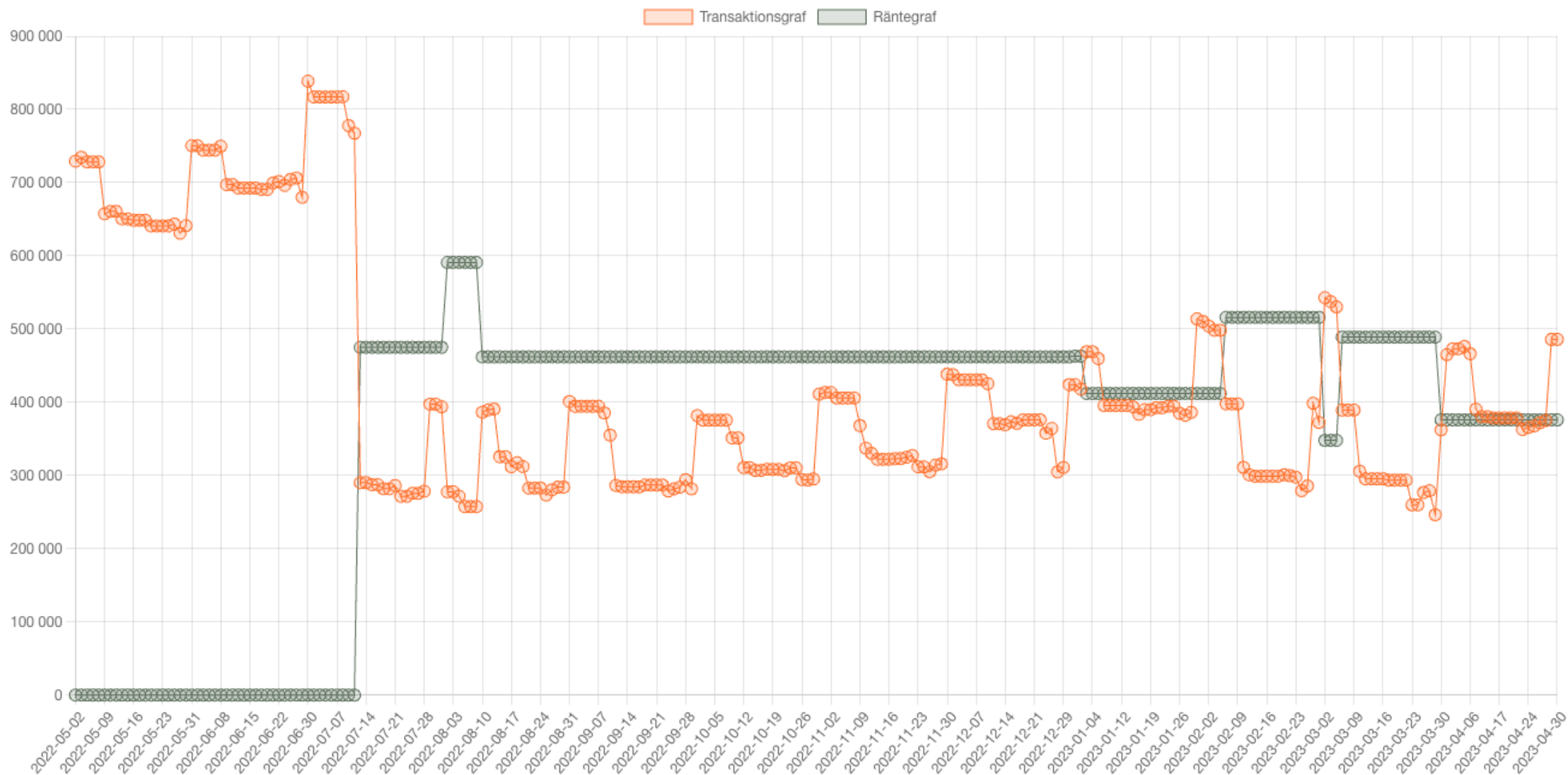
Ekonomisk översikt



Likvida medel maj 2022 - april 2023



Kontoöversikt maj 2022 - april 2023



Underhållsplanen 2021-2070

- 2023 217,000 sek (garage, terrasser)
- 2024 50,000 sek (avlopp)
- 2025 372,000 sek (passersystem, dörrar)
- 2026 263,000 sek (värmesystem)
- 2027 50,000 sek (avlopp)
- 2028 2,337,000 sek (gemensamma ytor, ventilation)
- 2029 138,000 sek (garageport, betongplattor)
- 2030 50,000 sek (avlopp)

Hur kan detta finansieras?

- Eget sparande i föreningen
 - Kapitaltillskott från medlemmarna
 - Avyttra tillgångar (gästlägenheten)
 - Kapitaltillskott genom lån
-
- Safiren har idag en kassa på ca 800,000 sek
 - Enligt UH 2021 har vi utgifter på 3,477,000 sek de kommande 8 åren
-
- Inflationen antas var hög även 2024 och sedan sakta sjunka mot 2%
 - Ränteläget kan antas ligga stilla framgent (3% antagen på några års sikt)
 - Bostadsrättsföreningar får inte göra ränteavdrag

Grov uppskattning av intäkter, utgifter, underhåll och lånekostnader

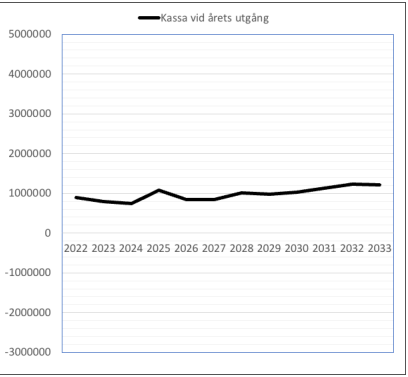
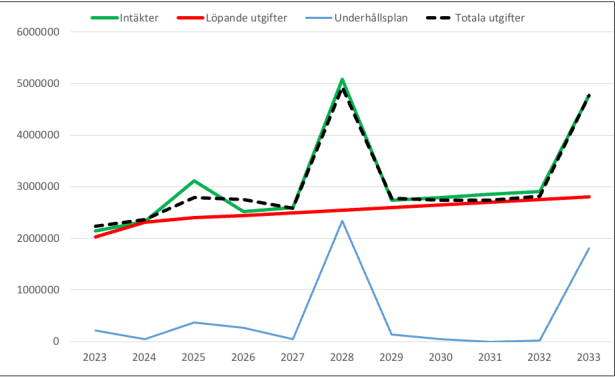
Rörelseintäkter													
	Årsavgifter	Höjning % (C)	Garage	Höjning % (E)	Uthyrning	Höjning % (G)	Varmvatten	Bredband	Höjning % (I:I)	El	Höjning % (EI)	Kapitaltillskott	Summa rörelseintäkter
2023	1446606	0	345800	0	18000	0	58350	117552	0	154446	0		2140754
2024	1518936	5	352716	2	18360	2	62435	125781	7	247114	60		2325341
2025	1594883	5	359770	2	18727	2	64932	130812	4	252056	2	700000	3121180
2026	1674627	5	366966	2	19102	2	66231	133428	2	257097	2		2517450
2027	1741612	4	374305	2	19484	2	67555	136097	2	262239	2		2601292
2028	1811277	4	381791	2	19873	2	68906	138819	2	267484	2	2400000	5088150
2029	1847502	2	389427	2	20271	2	70284	141595	2	272833	2		2741913
2030	1884452	2	397216	2	20676	2	71690	144427	2	278290	2		2796751
2031	1922141	2	405160	2	21090	2	73124	147315	2	283856	2		2852686
2032	1960584	2	413263	2	21512	2	74586	150262	2	289533	2		2909740
2033	1999796	2	421528	2	21942	2	76078	153267	2	295324	2	1800000	4767935
2023 -> 2033		38%		22%		22%			30%		91%		

Utgifter													
	Fastighetsskötsel	Reparationer	Taxebundet (ej el)	Övrig drift	Fastighetsskatt	Förbrukningsvaror	Förvaltning	Personalkostnader	Bankkostnader	Höjning % (C:K)	El	Höjning % (EI)	Summa löpande utgifter
2023	337040	75000	687863	234006	125236	6500	127111	138000	4549	0	287600	0	2022905
2024	360633	80250	736013	250386	134003	6955	136009	147660	4867	7	460160	60	2316936
2025	375058	83460	765454	260402	139363	7233	141449	153566	5062	4	469363	2	2400411
2026	382559	85129	780763	265610	142150	7378	144278	156638	5163	2	478750	2	2448419
2027	390210	86832	796378	270922	144993	7525	147164	159770	5267	2	488325	2	2497387
2028	398015	88568	812306	276341	147893	7676	150107	162966	5372	2	498092	2	2547335
2029	405975	90340	828552	281867	150851	7829	153109	166225	5479	2	508054	2	2598282
2030	414094	92147	845123	287505	153868	7986	156171	169550	5589	2	518215	2	2650247
2031	422376	93990	862025	293255	156945	8146	159295	172941	5701	2	528579	2	2703252
2032	430824	95869	879266	299120	160084	8309	162481	176400	5815	2	539151	2	2757317
2033	439440	97787	896851	305102	163286	8475	165730	179928	5931	2	549934	2	2812464
2021 -> 2033										30%		91%	

Yttre underhåll		Totala utgifter	
	Underhållsplanen		Löpande + Lån + Underhåll
2023	217000	2023	2239905
2024	50000	2024	2366936
2025	372000	2025	2793411
2026	263000	2026	2755049
2027	50000	2027	2590317
2028	2337000	2028	4926565
2029	138000	2029	2777812
2030	50000	2030	2741078
2031	0	2031	2743383
2032	21000	2032	2817748
2033	1814000	2033	4779194

Liktida medel		
	Kassaflöde	Kassa vid årets utgång
2022		887000
2023	-99151	787849
2024	-41595	746254
2025	327770	1074023
2026	-237599	836425
2027	10975	847399
2028	161585	1008984
2029	-35899	973085
2030	55673	1028758
2031	109303	1138062
2032	91992	1230054
2033	-11260	1218794

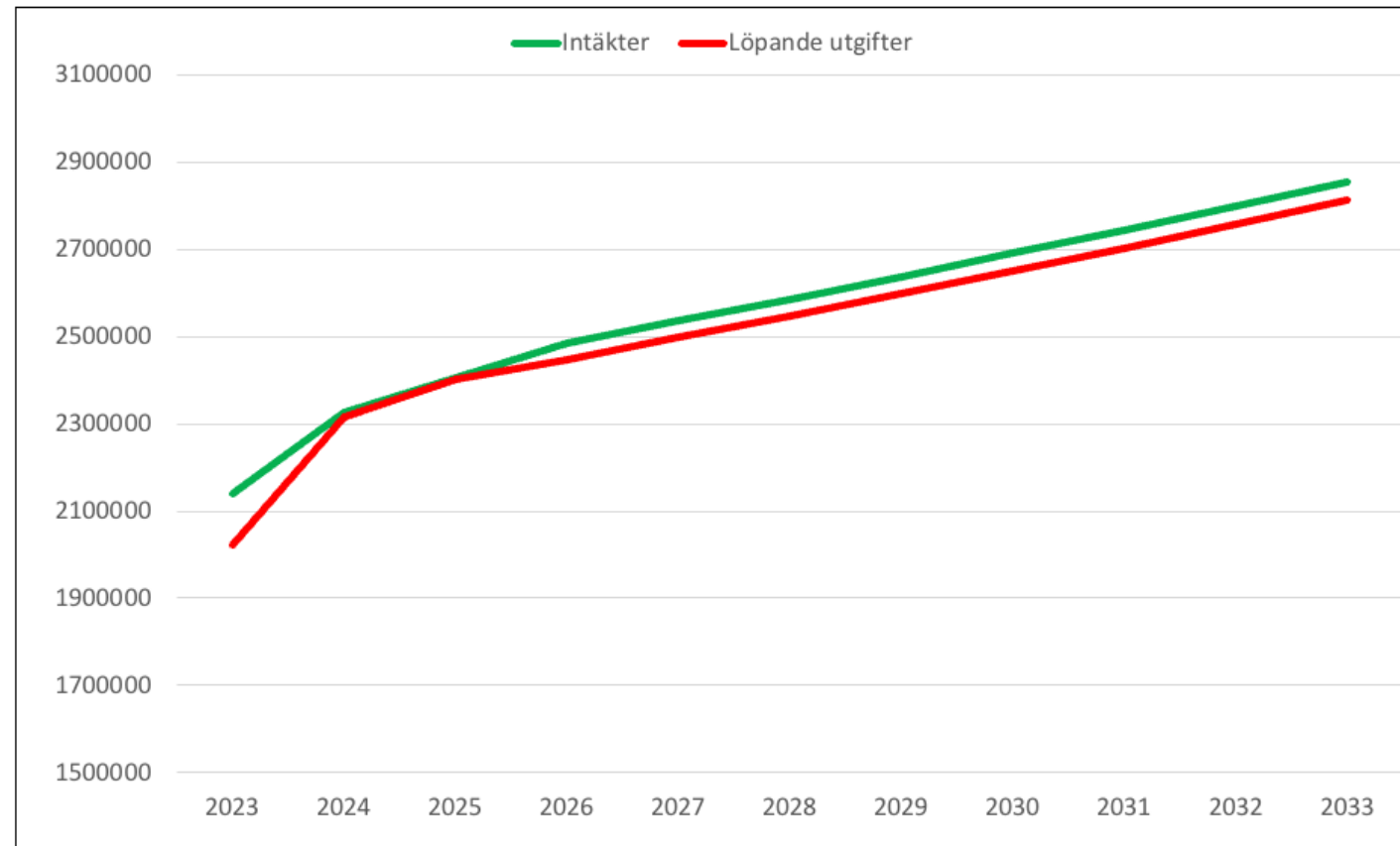
Lån 1		Lån 2		Lån 3	
2023					
2024					
2025	700000				
2026	676670				
2027	653340				
2028	630010	0			
2029	606680	0			
2030	583350	0			
2031	560020	0			
2032	536690	0			
2033	513360	0		1800000	
Ränta		Amortering		Ränta	
3%		30 år		3%	
2023					
2024					
2025	21000				21000
2026	20300	23330			43630
2027	19600	23330			42230
2028	18900	23330	0		42230
2029	18200	23330	0	0	41530
2030	17501	23330	0	0	40831
2031	16801	23330	0	0	40131
2032	16101	23330	0	0	39431
2033	15401	23330	0	0	152731
Ränta		Amortering		Ränta	
3%		30 år		3%	
2023					
2024					
2025	21000				
2026	20300	23330			
2027	19600	23330			
2028	18900	23330	0		
2029	18200	23330	0	0	
2030	17501	23330	0	0	
2031	16801	23330	0	0	
2032	16101	23330	0	0	
2033	15401	23330	0	0	



Rörelseintäkter vs. löpande utgifter

- Inflation 7% 2024, 4% 2025, sedan 2%
- El-höjning med 100% från Q4'22
- Garagehyra, gästlgh-hyra 2% per år

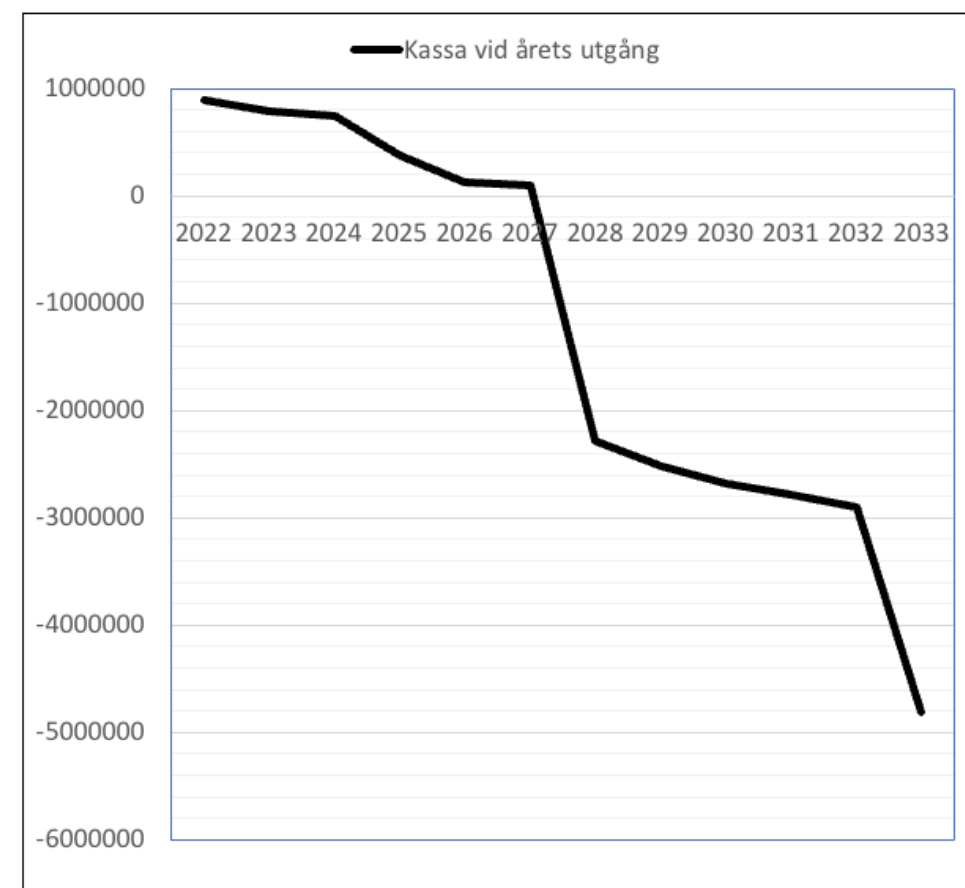
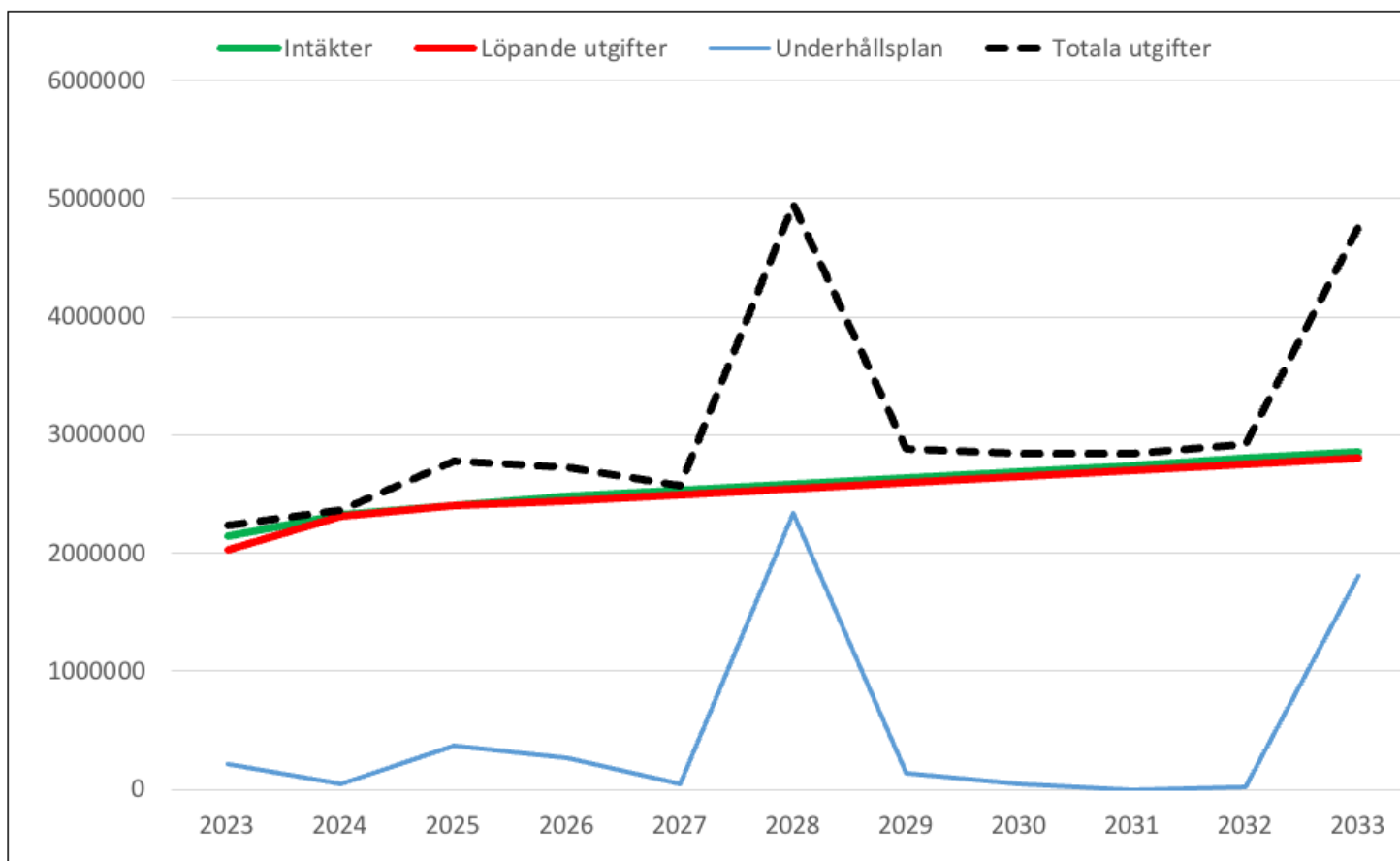
Rörelseintäkter			
	Årsavgifter		Höjning % (C)
2023	1446606		0
2024	1518936		5
2025	1579694		4
2026	1642882		4
2027	1675739		2
2028	1709254		2
2029	1743439		2
2030	1778308		2
2031	1813874		2
2032	1850151		2
2033	1887154		2
2023 -> 2033			30%



Om vi adderar underhållet

- Samma förutsättningar i övrigt

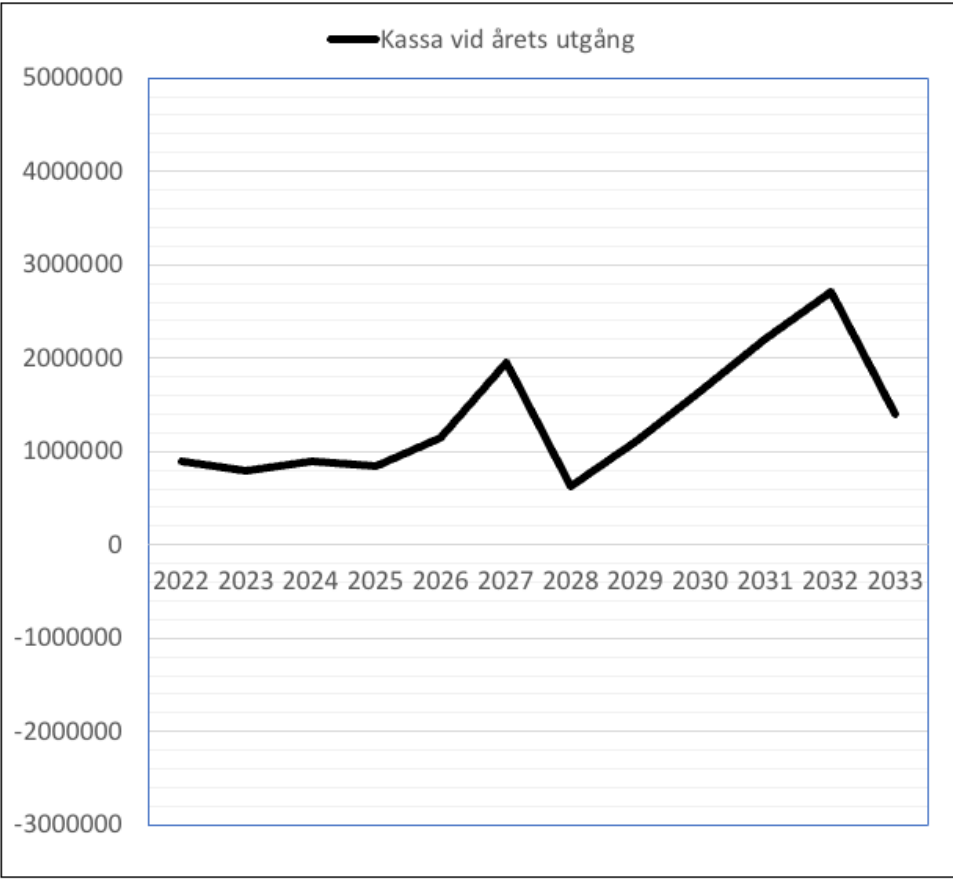
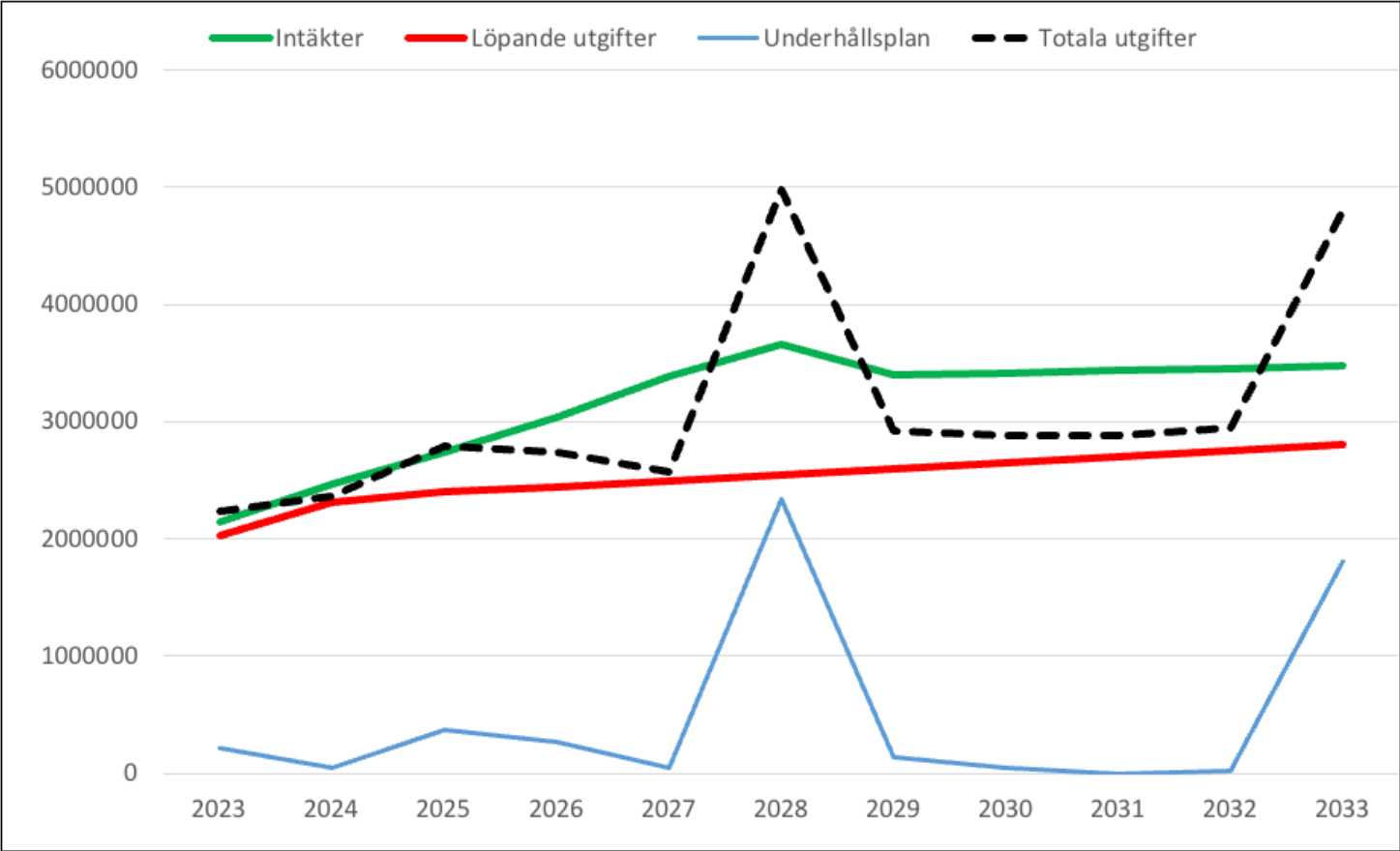
Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	Höjning % (C)
2023	1446606	0
2024	1518936	5
2025	1579694	4
2026	1642882	4
2027	1675739	2
2028	1709254	2
2029	1743439	2
2030	1778308	2
2031	1813874	2
2032	1850151	2
2033	1887154	2
2023 -> 2033		30%



Hjälper enbart avgiftshöjningar?

- Samma förutsättningar
- Kraftig avgiftsjustering kommande 5 åren (92% fram till 2028)

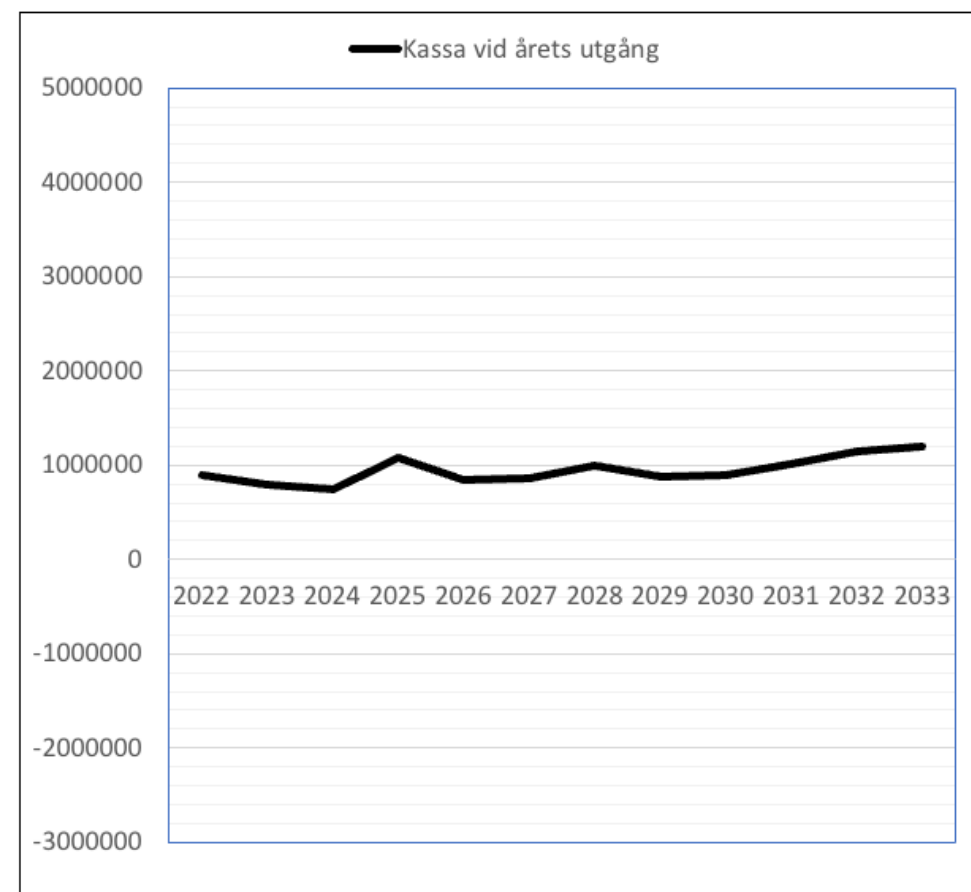
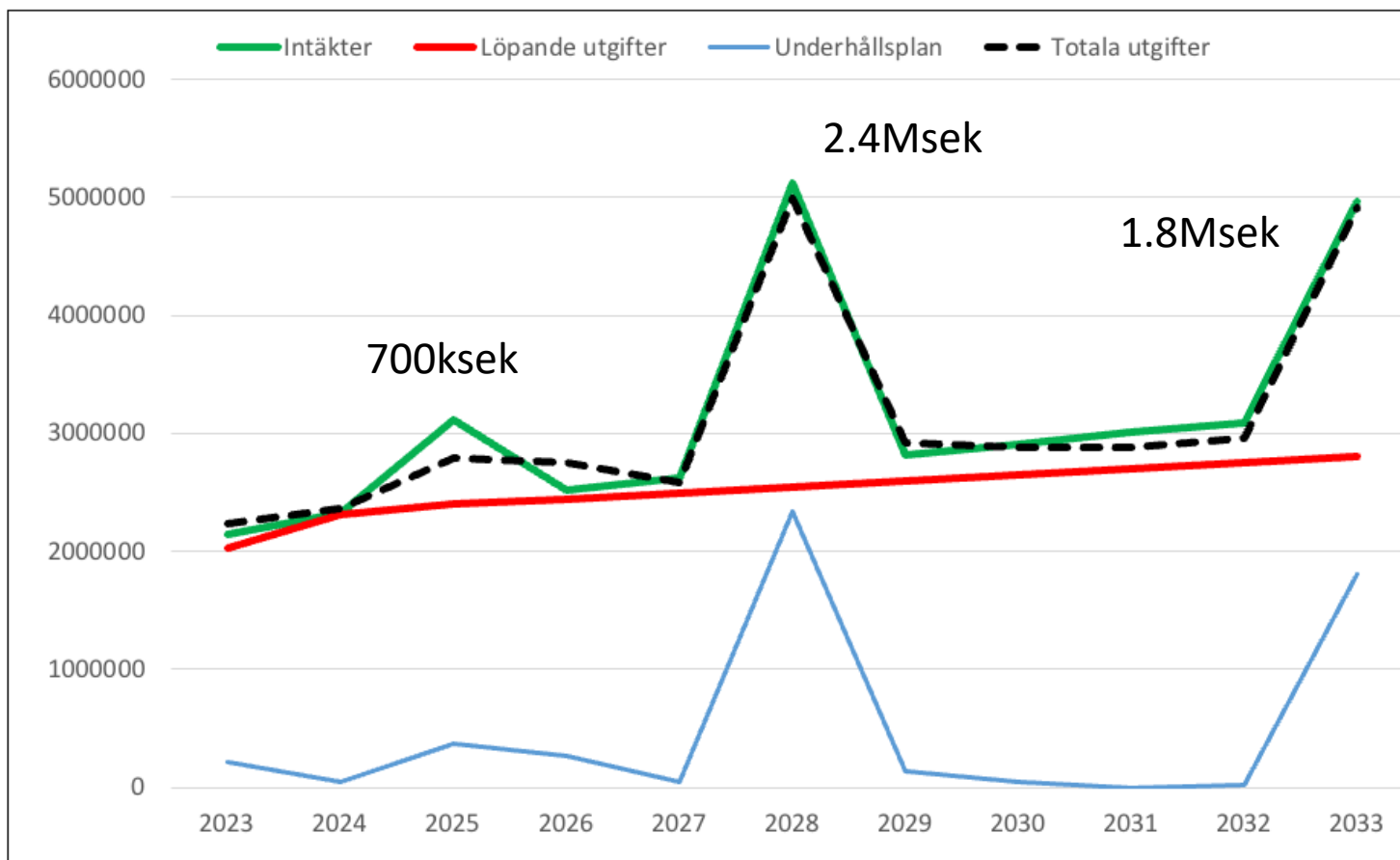
Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	Höjning % (C)
2023	1446606	0
2024	1663597	15
2025	1913136	15
2026	2200107	15
2027	2530123	15
2028	2783135	10
2029	2504822	-10
2030	2504822	0
2031	2504822	0
2032	2504822	0
2033	2504822	0
2023 -> 2033		73%



Kapitaltillskott genom lån

- Kontinuerliga avgiftshöjningar (52% över 10 år) kombinerat med tre lån

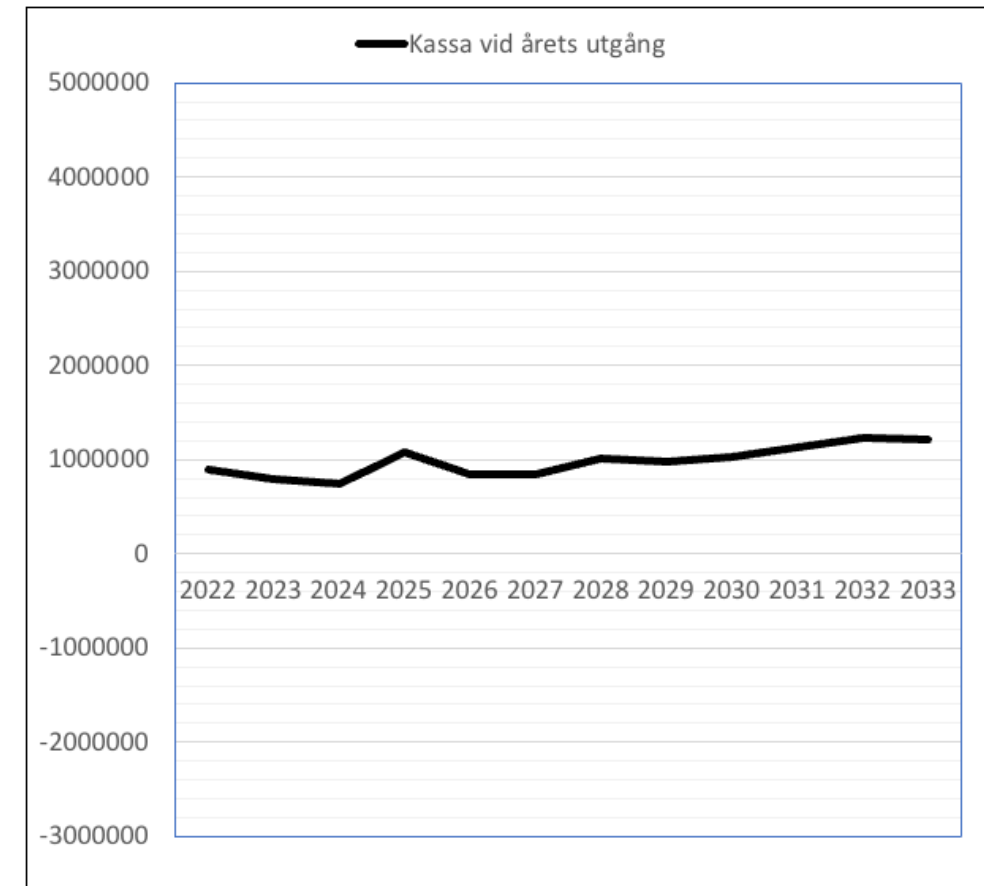
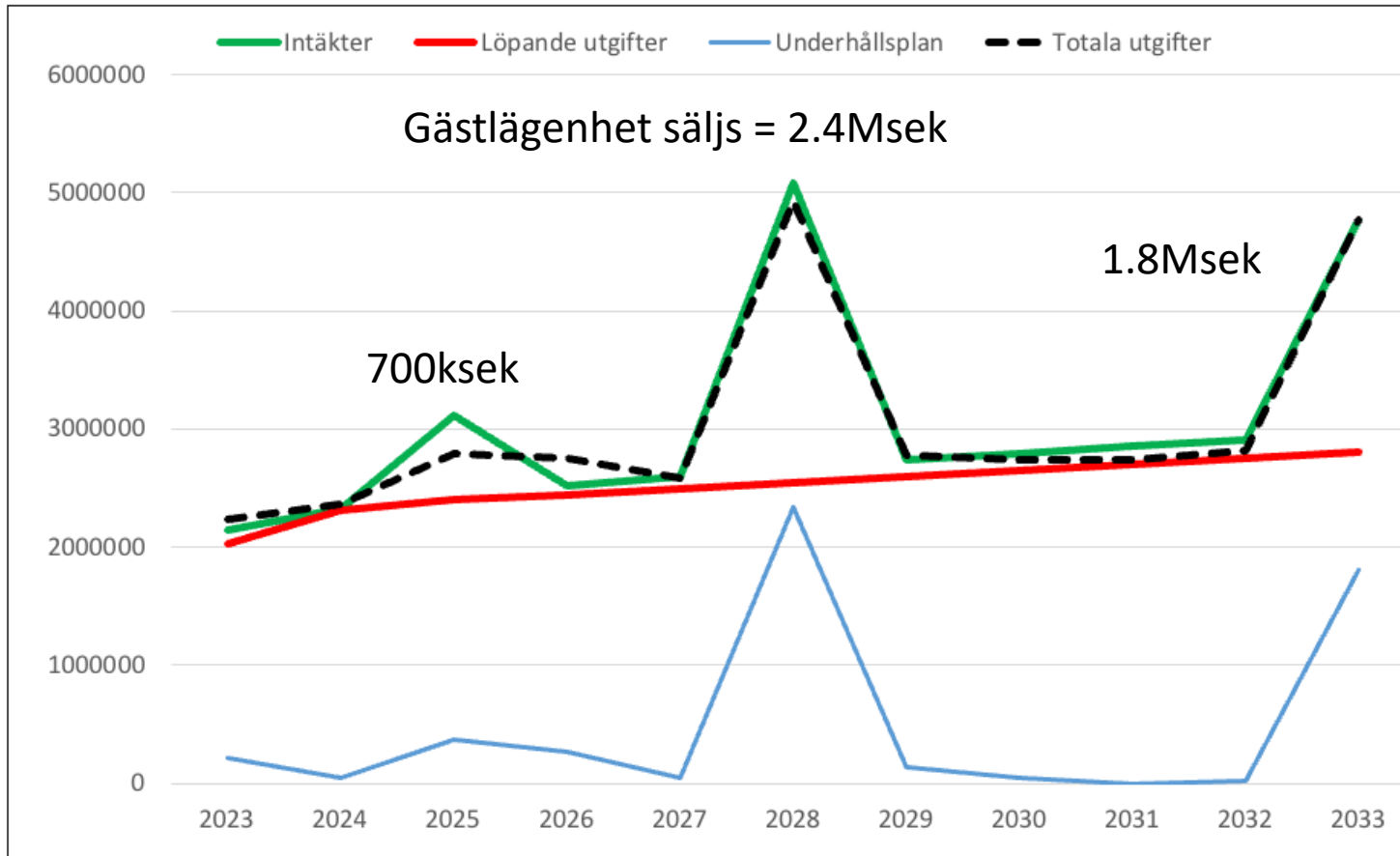
Rörelseintäkter			
	Årsavgifter		Höjning % (C)
2023		1446606	0
2024		1518936	5
2025		1594883	5
2026		1674627	5
2027		1758359	5
2028		1846277	5
2029		1920128	4
2030		1996933	4
2031		2076810	4
2032		2139114	3
2033		2203288	3
2023 -> 2033			52%



Försäljning av gästlägenheten

- Slopas lån 2 medger modesta avgiftshöjningar om 5 år (38% över tio år)
- Antaget att uthyrningsintäkterna motsvarar underhållskostnaderna

Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	Höjning % (C)
2023	1446606	0
2024	1518936	5
2025	1594883	5
2026	1674627	5
2027	1741612	4
2028	1811277	4
2029	1847502	2
2030	1884452	2
2031	1922141	2
2032	1960584	2
2033	1999796	2
2023 -> 2033		38%



Slutsats

- Lån kommer bli nödvändigt för att täcka fastigheternas underhåll
- Försäljning av gästlägenheten om några år vore bra för föreningens ekonomi - men inte nödvändigt
- Räkna med en avgiftshöjning på minst 40-55% de kommande 10 åren
 - 40% motsvarar i snitt ca 3.4% per år
 - 55% motsvarar i snitt ca 4.5% per år