



### Föreningsstämman.

Tisdag den 19 maj samlades 24 personer till föreningsstämma i kvarterslokalen. Det var trevligt att så många medlemmar närvarade vid årets föreningsstämma, nya som gamla. Föreningsstämman är årets viktigaste sammankomst för oss medlemmar.



Till ordförande för föreningsstämman valdes Christer Wedin, vice ordförande, Sören Bäckström och Tobias Holmin var utsedd till sekreterare. Elsa Vestfält valdes till justeringsperson. Christer Wedin föredrog årsredovisningen, en del av denna dragning kommer även längre fram i Nyhetsbrevet.



**Revisorers förslag om fastställande av resultat- och balansräkning och resultatdisposition fastställdes. revisorers förslag på att styrelseledamöterna skulle beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret fastställdes även detta.** Stämman beslutade även i enlighet med valberedningens förslag och Riksbyggens arvodesrekommendationer att styrelsen skulle få ett belopp på 83 400 kronor att själva fördela arvoderingen inom styrelsen samt att valberedning även ska ingå i detta belopp, allt enligt valberedningens förslag.

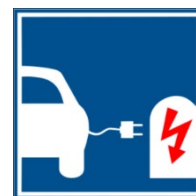
**Det är mycket positivt att vi har en valberedning som har jobbat på ordentligt, intervjuat styrelsen och andra presumtiva kandidater samt att de hanterat övriga frågor som ligger på valberedningens bord, som exempel arvoderingar.** Många föreningar har ingen valberedning.



Stämman röstade i enlighet med valberedningens förslag när det gäller personvalen. Som styrelseledamöter omvaldes Sören Bäckström och Tobias Holmin, till och med föreningsstämman 2028. Therese Wallin nyval som suppleant till och med föreningsstämman 2027 och Susanne Wänseth nyval som suppleant till och med föreningsstämman 2028. Riksbyggens ledamot är Joakim Tjärnhage, väljs årligen av Riksbyggen. Elsa Vestfält och Christer Wedin är valda som styrelseledamöter till och med föreningsstämma 2027. Därefter omval av byråvald revisor, BoRevision i Sverige AB till och med föreningsstämma 2027.

Föreningsstämmans valberedning utgjordes av Ingrid Sundbom och Ulla Lindberg med Ulla som sammankallande. Stämman beslöt omval av Ulla Lindberg och Ingrid Sundbom till valberedning fram till och med nästa föreningsstämma 2027.

Av föreningsmedlem har till föreningsstämman i stadseenlig ordning inkommit ett ärende som behandlades vid föreningsstämman. Motionen gällande installation av elbilsaddare i bostadsrättsföreningen. Efter en intressant diskussion ställdes två förslag mot varandra i omröstning. En klar majoritet beslutade i votering att bistå styrelsens förslag.



### Tack till styrelseledamöter.



Vi vill rikta ett **Stort Tack till** både Nils Martebo och Jonathan Söderlund som varit aktiv under flera år som suppleanter i styrelsen. Att arbeta i styrelsen innebär att man får vara med och påverka att föreningen förvaltas på ett klokt sätt. En styrelse ska ha en blandning av rätt kompetens det är en förutsättning för en trygg- och trivsamt boendemiljö och en stabil ekonomi. Än en gång ett **Stort Tack till** Nils och Jonathan för deras insatser genom åren för vår förening!

## Konstituerande styrelsemöte



Torsdag den 21 maj hade styrelsen ett konstituerande styrelsemöte. Den nya styrelsen fick följande konstituering; **Christer Wedin ordförande, Sören Bäckström vice ordförande, Tobias Holmin sekreterare, Elsa Vestfält ledamot samt Joakim Tjärnhage, Riksbyggen ledamot. Styrelsesuppleanter; Therese Wallin och Susanne Wänseth.**

Därutöver utsågs en hel del kontaktpersoner/ansvariga för olika uppgifter i och i kring föreningens verksamhet. Detta görs utifrån att styrelsens löpande arbete ska underlättas och vara smidigt och i vissa fall krävs detta rent juridiskt.

Vissa av dessa kontaktpersoner finns **anslagna i trapphusen** samt på Saffransbullens webbplats <https://kvarteretsaffransbullen.se/> under fliken "Organisation" – "Förtroendevalda" samt "Arbetsgrupper, ansvarsområden". Styrelsen finns även under fliken "Kontakt" – "Styrelsen". Där finns även en mejladress om medlem vill kontakta styrelsen.

## Ytterligare information från föreningsstämman.



**NILS HOLGERSSON-  
RAPPORTEN**



Sedan 1996, ger Nils Holgersson-gruppen, med representanter från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännytt, ut rapporten "Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige". **Här redovisas fakta om prisnivåer och prisskillnader som finns mellan olika kommuner i landet, för sophämtning, VA, el och fjärrvärme.** En del av detta redovisas nedan, se loggan.



Fjärrvärme

### När det gäller våra driftskostnader är uppvärmningen den enskilt största posten.

Styrelsen strategi har hela tiden varit att "plocka lågt hängande frukter" för att skapa små och större vinster allt eftersom. Att energioptimera och energieffektivisera våra fastigheter leder till både lägre energikostnader och minskad miljöpåverkan. **Här kan vi se att våra åtgärder har gjort stor nytta, trots prisökningar har vi en relativt jämn kostnad. Jämtkraft har reagerat positivt på vad som hänt och vad vi har gjort. Trevligt för oss!**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
 Förbrukning i MWh	692	653	704	649	646	581	536
 Prisökningar - %	0	0	2	2	5	9	15
Uppvärmning <b>Kostnaden i kronor</b>	-498 743	-445 834	-523 649	-484 454	-488 450	-515 745	-516 251





VA

### Det händer mycket med prisutvecklingen för vatten & avlopp (VA).

Trots att Östersunds kommun höjt priset kraftigt på vatten och avlopp, mycket på grund av det nya vattenverket, så ligger Östersund bäst till i Jämtlands län. Lägsta årskostnad i landet har Fagersta med 3 100 kronor per år och jämförelselägenhet, Östersund har 6 132 kronor för lägenheten och den dyraste lägenheten är i Trosa med drygt 14 000 kronor per år. (Jämförelselägenhet som Nils Holgerssonrapporten använder är på 67 kvm)

**I och med att kostnaden stiger är det viktigt att alla kontrollerar i sina lägenheter att inga vattenkranar eller toaletter står och rinner.** Det är inte bara irriterande utan även kostsamt, både för dig, för oss alla i föreningen och för miljön.

Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Boendeinformation" – "Energi, vatten och avlopp."

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
 Vatten	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524	-233 141	-259 214
 Prisökningar - %	8,9	10,1	8,4	11,6	10,1	13,1	23,9



## För avfall/sopor har kostnaderna ökat med 54 % jämfört från 2019 till och med 2025.

Andelen kommuner som har med fasta kostnader i taxan har ökat över tiden. 87 procent av kommunerna tillämpar idag lägenhetsavgifter, det gäller även Östersunds kommun.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>LUNDSTAMS</b> Soppantering och återvinning	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650	-118 953	-125 638



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fastighetsel och IMD-el	-130 544	-108 623	-115 299	-181 408	-343 661	-228 271	-205 612

På föreningsstämman 2022 fattades beslut om att föreningen ska ha gemensam el med **IMD**, (Individuell **M**ätning och **D**ebitering) **detta avtal sparar mycket pengar för oss medlemmar**. Tidigare hade varje bostadsrättshavare egen elnätsavgift till Jämtkraft - nu har vi bara en och det är föreningens elnätsavgift. **Detta gör att varje bostadsrättshavare sparar cirka drygt 2 000 kronor/år, detta inräknat efter föreningens fasta avgift.**

Elkostnaden varierar utifrån förbrukningen per månad och den kostnaden kommer på avin med en månads fördröjning. Varje månad när föreningen fått fakturan från Jämtkraft räknar vi ut elpriset och sänder över detta till Infometric som i sin tur sänder uppgifterna till Riksbyggen.

### Elpris som debiteras medlemmar utifrån IMD

I detta elpris ingår elöverföring, ordinarie elskatt, avdrag norrländsskatt, elpris, lokalprisrabatt och moms.

månad	elpris 2022	elpris 2023	elpris 2024	elpris 2025	elpris 2026
januari		202,6	147,13	103,94	172,96
februari		169,48	132,81	87,49	177,26
mars		172,82	141,14	94,34	75,97
april		158,18	125,96	76,61	81,31
maj		108,05	94,16	77,71	
juni		142,75	100,29	65,6	
juli	86,69	126,56	95,49	66,6	
augusti	81,18	106,75	83,88	68	
september	147,04	104,85	85,88	78,48	
oktober	140,86	113,65	94	76,07	
november	197,42	136,22	91,89	104,19	
december	206,14	152,98	88,81	100,95	

## Ränta, amortering och sparande.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Räntekostnader	-276 401	-265 171	-286 962	-322 051	-859 422	-1 038 848	-799 406
Summa långfristiga skulder	17 954 699	17 514 167	21 826 195	21 239 726	26 582 506	26 919 534	26 317 669
Summa kortfristiga skulder	982 357	937 971	961 143	1 368 095	1 468 856	1 255 311	1 676 894

Man kan se här ovan hur effekterna av att styrräntan höjdes för första gången från 0 % under våren 2022, därefter höjdes styrräntan vid upprepande tillfällen under sommaren och hösten 2022. Som högst var styrräntan 2023 i september till maj 2024. Sedan oktober 2025 har styrräntan legat fast på 1,75 %. **Vi gjorde en stor ränteupphandling våren 2025, det blev en fortsättning med Handelsbanken / Stadshypotek. Vi kan nu se en positiv effekt av detta, men någon nollränta lär vi nog inte se mer...**

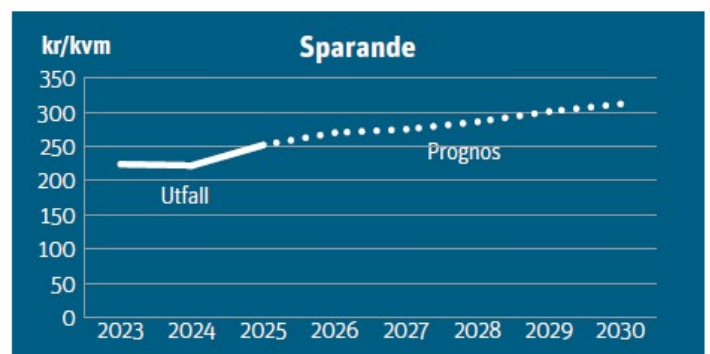


### AMORTERING

**En viktig parameter för oss är att vi amorterar minst två procent årligen på våra lån, detta enligt bankernas krav.** Det gör att vi enklare har utrymme för att ta nya lån nästa gång det är dags för en större renovering i fastigheterna, i vårt fall gäller det byte av taken.

**Sparande per kvadratmeter är ett viktigt nyckeltal**, det ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov och kostnadsökningar.

Notera även att den typen av sparande som amortering på lån *inte* syns i nyckeltalet.



Styrelsen gör årligen ett eget Excelark där vi lägger in intäkter och kostnader från föreningens årsredovisningar löpande över en sjuårsperiod. Det är en rimlig tid att beakta för att se *tydliga* tendenser.

Vi delar även upp driftskostnaderna för att kunna jämföra på ett enklare vis mellan åren. Rena driftskostnader för sig. Därefter har vi reparationer, årets underhåll och årets utförda investeringar som får separata rader för att tydliggöra det hela.

Uppvärmning	-498 743	-445 834	-523 649	-484 454	-488 450	-515 745	-516 251
Fastighetsel och IMD-el	-130 544	-108 623	-115 299	-181 408	-343 661	-228 271	-205 612
Vatten	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524	-233 141	-259 214
Sophantering och återvinning	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650	-118 953	-125 638
Snö och halkbekämpning	-127 638	-91 144	-77 530	-103 175	-72 656	-106 955	-73 071
Bredband och kabel-TV	-89 545	-90 525	-89 911	-99 447	-113 640	-114 448	-113 789
Försäkringspremier	-47 666	-48 371	-55 160	-56 371	-63 249	-75 057	-84 065
Övriga driftskostnader **)	-170 648	-129 497	-188 274	-274 328	-189 075	-146 764	-325 039
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 276 581</b>	<b>-1 149 896</b>	<b>-1 288 250</b>	<b>-1 472 229</b>	<b>-1 563 905</b>	<b>-1 539 334</b>	<b>1 702 679</b>
<b>Reparationer</b>	<b>-272 627</b>	<b>-240 348</b>	<b>-100 618</b>	<b>-364 001</b>	<b>-214 956</b>	<b>-159 620</b>	<b>-122 681</b>
<b>Årets underhåll</b>	<b>-1 496 171</b>	<b>-1 676 795</b>	<b>-2 658 086</b>	<b>-1 978 269</b>	<b>-584 490</b>	<b>-93 821</b>	<b>-168 858</b>
<b>Årets utförda investeringar</b>					<b>-8 229 409</b>	<b>-387 153</b>	<b>0</b>

Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Dokument & Nyhetsbrev" – "Årsredovisningar /stämmoprotokoll." Där finns "Nyckeltal och siffror för Brf Saffransbullen..."

Har du ingen dator och vill läsa Excelarket – kontakta ordförande så skriver han ut Excelarket till dig.



## Hänsyn + Omtanke = Trivsel

Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Boendeinformation" – "Trivsel och ordningsregler" <https://kvarteretsaffransbullen.se/>

### Grillning.



Att grilla är gott men annat än en elgrill får inte användas på balkong eller altan.

Använd grillplatsen vid kvarterslokalen eller lyft i stället ut din grill en rejäl bit bort från huset och övriga byggnader om du vill grilla med kol. **Vi behöver tänka på brandrisken och att ingen granne vill ha in grillrök i sin lägenhet.**

Mer info på <https://www.riksbyggen.se/inspiration/juridiska-fragor/grilla-pa-balkongen/>

### Rökning och snusning.

Ingen kan förbjuda rökning på balkonger, altaner och uteplatser, däremot uppmanar vi alla rökare att visa hänsyn till sina grannar.



Rökning är däremot *inte tillåten* i våra gemensamma utrymmen som trapphus, källare, tvättstugor, cykelförråd, kvarterslokal, sop- & återvinningsrum och lekparken.

Reglerna utifrån Lag (2018:2088) syftar till att skapa fler rökfria miljöer där människor vistas och rökförbudet omfattar all rökning, även e-cigarett med mera.

För allas trevnad får inte fimpar, snuskuddar och annat skräp slängas i och utanför entréer eller på gården. Det gäller även era besökande gäster!



## Låneverktyg och redskap.

**Följande verktyg och redskap får medlemmar låna gratis.** Om du vill låna något av dessa är du välkommen att kontakta ordförande eller vice ordförande. Det bästa är om du kan säga till i förväg. Tänk också på att meddela om något är trasigt eller fungerar dåligt när du använt lånematerialet så att det kan repareras till att nästa person ska använda verktyget eller redskapet.

- Klippo Free, handgräsklippare finns tillgänglig i cykelförråden - *ingen bokning.*
- Tapetserarbord.
- Säckkärra.
- Slagborrmaskin Ryobi elektrisk med 5, 6, 8 och 10 mm betongborrar.
- Borrskruvdragare Ryobi – batteridrivnen.
- Sticksåg Ryobi – batteridrivnen.
- Planslipmaskin – elektrisk.

Du kan även låna redskap gratis av trädgårdsgruppen.

- ❖ Olika spadar.
- ❖ Diverse krattor.
- ❖ Manuell och elektrisk häcksax.
- ❖ Grensax.
- ❖ Liten lätt skottkärra.
- ❖ Ekeby skottkärra, 110 liter

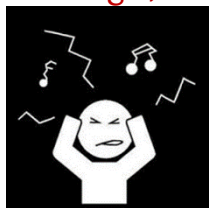


**Föreningen har en släpvagn som boende i föreningen har möjlighet att hyra.** Totalvikt 1000 kg och 750 kg maxlast. Vagnen kan bokas om den inte används i föreningsarbetet. Vagnen hyrs under eget ansvar och ska vid återlämnandet vara väl rengjord.

Kostnad 100 kr/dygn. För bokning kontakta; uthyrningsansvarig. Vem som är uthyrningsansvarig kan man läsa på anslagstavlor i trapphusen.

Information finns även på vår webbplats <https://kvarteretsaffransbullen.se/> under fliken "Hållbarhet" – "Föreningens släpvagn, låneverktyg och redskap".

## Störningar, musik och ljud.



**Enligt bostadsrättslagen är du skyldig att se till att omgivningen inte utsätts för störningar som kan skada hälsan eller boendemiljön.** Om du tänker ha fest och misstänker att andra kan bli störda måste du kontakta dina grannar i förväg och få deras samtycke. Ta ljudmässig hänsyn till dina grannar under hela dygnet och särskilt mellan klockan 22:00 – 07:00.

**Är du den som blir störd är det bästa om man kan reda ut saken grannarna emellan genom att först prata med varandra. En störande granne måste först få reda på att hen stör och sedan chans att bättra sig.**

Om du vid upprepade tillfällen blir störd och det inte hjälper att be grannen bättra sig kan en kontakt med styrelsen vara ett sätt att reda ut problemet. Det är då viktigt att du har skrivit ner datum och klockslag på de tillfällen du blivit störd. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen, som till exempel trapphus, hiss och gård.

## Säkerhetsdörrar.



**Inga spikar eller skruvar är tillåtna på säkerhetsdörrarna,** då riskerar man att förstöra värme-, ljud- och brandegenskaper! I stället kan man använda en magnetisk krok för att exempelvis även i fortsättning kunna ha en dörrkrans på dörren.

**Tejp kan missfärga säkerhetsdörren. Om man vill sätta upp minneslappar på dörren, använd magneter i stället för tejp.**

## Badpool.



Om du vill använda en badpool gäller det att du som förälder har kontroll på barnet/en och kommer ihåg att tömma badpoolen på kvällen. Detta för att undvika olyckstillbud. **Enligt ordningslagen är det badpoolens ägare som har ansvar för att bestämmelser i lagen uppfylls.** På grund av olycksrisken tillåter föreningen inte större barnpool än max 300 liter.

## Vill du hyra ett förråd?

Vi har fyra små före detta städskrubbar som vi hyra ut som extraförråd till medlemmar. De återfinns på Östfjällvägen 3, 9, 11 och 21. Storleken är på ca 1,4 m<sup>2</sup> med mindre variationer. Hyran är satt till 165 kronor i månaden. Från den 1 juni är förrådet på Östfjällvägen 9 ledigt.

Anmäl intresse till styrelsen på [saffransbullen@outlook.com](mailto:saffransbullen@outlook.com) ange lägenhetsnummer, telefonnummer, namn om du är intresserad av förrådet på 9-an. Först till kvarn...



## Torkställning.

Vi har två torkställningar i "gammal stil" utanför Östfjällvägen 19 samt vid Östfjällvägen 23, det arbetet utfördes sommaren 2023. Vi snickrade dessa i egen regi och använde oss av Svenskt Träs byggbeskrivning, med viss modifikation.

**Dessa torkställningar är till för alla som vill torka tvätten ute.**



Styrelsen