

Årsredovisning 2025

Brf Sadelmakaren 1

769611-4383



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger byggnad och har marken med tomträtt med beteckningen Selen 3, Malmö kommun. Föreningens gatuadress: Sadelmakarebyn 2A-D, 218 40 Bunkef	2004	Malmö stad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 3 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 358 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Möller Vesterlund	Ordförande
Bedrie Salimov	Styrelseledamot
Eva Larsson Lindfors	Styrelseledamot
Fredric Skarenstam	Styrelseledamot
Robert Sundin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Gas värmepannan uppdaterad

Planerade underhåll

2023 ● Utbyte av Gas värmepannan påbörjat under hösten 2023

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 047 573	3 989 314	3 817 381	3 476 643
Resultat efter fin. poster	-521 879	-343 309	-33 827	-539 570
Soliditet (%)	55	56	56	56
Yttre fond	1 328 544	1 275 963	1 117 963	1 014 219
Taxeringsvärde	77 600 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 142	1 128	1 079	979
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	94,8	88,2	94,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 401	10 472	10 520	10 544
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 401	10 472	10 520	10 544
Sparande / kvm totalyta, kr	134	164	225	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	85	88	147
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	179	197	283
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	265	285	430
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,19	3,05	1,37
Räntekänslighet (%)	9,11	9,28	9,75	10,77

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 159 678 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har ett negativt resultat men ett positivt kassaflöde samt ett sparande på 134kr/kvm.

Föreningen kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	45 673 000	-	-	45 673 000
Fond, yttre underhåll	1 275 963	-	52 581	1 328 544
Balanserat resultat	-1 722 842	-343 309	-52 581	-2 118 731
Årets resultat	-343 309	343 309	-521 879	-521 879
Eget kapital	44 882 813	0	-521 879	44 360 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 118 731
Årets resultat	-521 879
Totalt	-2 640 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-183 075
Balanseras i ny räkning	-2 615 535
	-2 640 610

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 047 573	3 989 314
Övriga rörelseintäkter	3	3 002	4 226
Summa rörelseintäkter		4 050 575	3 993 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 459 143	-2 273 077
Övriga externa kostnader	9	-154 107	-54 293
Personalkostnader	10	-113 906	-112 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 304	-788 304
Summa rörelsekostnader		-3 515 461	-3 228 000
RÖRELSERESULTAT		535 115	765 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 121	14 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 065 115	-1 123 274
Summa finansiella poster		-1 056 994	-1 108 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 879	-343 309
ÅRETS RESULTAT		-521 879	-343 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	78 025 974	78 814 278
Summa materiella anläggningstillgångar		78 025 974	78 814 278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 025 974	78 814 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		236 755	272 929
Övriga fordringar	13	1 049 209	1 033 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	333 306	313 545
Summa kortfristiga fordringar		1 619 270	1 619 712
Kassa och bank			
Kassa och bank		332 457	332 457
Summa kassa och bank		332 457	332 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 951 728	1 952 169
SUMMA TILLGÅNGAR		79 977 702	80 766 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 673 000	45 673 000
Fond för yttre underhåll		1 328 544	1 275 963
Summa bundet eget kapital		47 001 544	46 948 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 118 731	-1 722 842
Årets resultat		-521 879	-343 309
Summa fritt eget kapital		-2 640 610	-2 066 150
SUMMA EGET KAPITAL		44 360 934	44 882 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 880 000	18 182 000
Övriga långfristiga skulder		19 850	20 300
Summa långfristiga skulder		8 899 850	18 202 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 045 655	16 983 655
Leverantörsskulder		142 406	98 025
Skatteskulder		10 582	5 412
Övriga kortfristiga skulder		54 274	20 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	464 001	574 124
Summa kortfristiga skulder		26 716 918	17 681 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 977 702	80 766 447

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	535 115	765 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	788 304	788 304
	1 323 419	1 553 844
Erhållen ränta	1 520	14 425
Erlagd ränta	-1 065 476	-1 120 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 463	448 059
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 257	18 432
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 055	-8 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 665	457 821
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-160 000
Depositioner	-450	2 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 450	-157 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 215	299 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 363 462	1 063 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 379 676	1 363 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 0,89 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 678 485	3 590 400
Hysesintäkter, p-platser	186 000	187 200
El	163 477	197 204
Övriga intäkter	19 611	14 510
Summa	4 047 573	3 989 314

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	5
Övriga intäkter	3 000	4 221
Summa	3 002	4 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	213 065	207 303
Besiktning och service	123 148	78 944
Summa	336 213	286 247

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	15 758
Tvättstuga	6 744	15 345
Trapphus/port/entr	0	5 050
Dörrar och lås/porttele	23 241	5 828
VA	1 652	0
Ventilation	1 125	0
Garage och p-platser	946	6 448
Summa	33 708	48 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	118 000	0
Hissar	0	105 419
Balkonger	65 075	0
Summa	183 075	105 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	309 996	286 515
Uppvärmning	578 640	601 996
Summa	888 636	888 511

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 363	65 695
Tomträttsavgälder	319 010	237 312
Bredband/Kabeltv	96 422	86 996
Samfällighet	437 896	464 819
Fastighetsskatt	94 820	89 650
Summa	1 017 511	944 472

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	726	0
Övriga förvaltningskostnader	16 966	26 293
Juridiska kostnader	87 782	0
Revisionsarvoden	23 938	21 188
Ekonomisk förvaltning	24 695	6 812
Summa	154 107	54 293

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 200	85 950
Sociala avgifter	27 706	26 376
Summa	113 906	112 326

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 064 638	1 123 198
Övriga räntekostnader	477	76
Summa	1 065 115	1 123 274

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 673 000	88 673 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 673 000	88 673 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 858 722	-9 070 418
Årets avskrivning	-788 304	-788 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 647 026	-9 858 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 025 974	78 814 278
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	15 000 000
Summa	77 600 000	70 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 990	2 233
Nabo Klientmedelskonto	864 375	794 837
Borgo	182 844	236 168
Summa	1 049 209	1 033 237

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 379	131 682
Försäkringspremier	17 571	16 650
Kabel-TV	24 554	0
Tomträtt	159 505	159 505
Förvaltning	4 696	5 708
Förutbet försäkr premier	-0	-0
Inkomsträntor	6 601	0
Summa	333 306	313 545

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-12-09	2,71 %	8 960 000	9 040 000
SBAB	2026-12-08	2,70 %	8 500 000	8 500 000
SBAB	2026-07-23	2,57 %	8 123 655	8 203 655
SBAB	2026-07-14	3,27 %	9 342 000	9 422 000
Summa			34 925 655	35 165 655
Varav kortfristig del			26 045 655	16 983 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 525 655 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	29 938	31 851
Uppvärmning	73 011	66 897
Sociala avgifter	0	27 005
Utgiftsräntor	2 703	3 064
Förutbetalda avgifter/hyror	338 349	337 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	87 950
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	464 001	574 124

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Skåne län, Malmö kommun.

Per Möller Vesterlund
Ordförande

Bedrie Salimov
Styrelseledamot

Eva Larsson Lindfors
Styrelseledamot

Fredric Skarenstam
Styrelseledamot

Robert Sundin
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:56

DOCUMENT ID:

B18Zu_dTbe

ENVELOPE ID:

B1lbd_OpWe-B18Zu_dTbe

DOCUMENT NAME:

Brf Sadelmakaren 1, 769611-4383 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

c6ddec0c8bcabc3ec8e3a45d776c7503f921108dad205e
997d6a6b87f259e57eac45606b47b4f014f091c86ac696
ac608b15881b5fbec580920ce1489e238f75

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Möller Vesterlund sagsbehandleren619@outlook.dk	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:05 24.04.2026 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.164.95
2. FREDRIC SIMON SKAREN STAM skarenstam@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:30 24.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.96
3. Bedrie Salimov bedriem@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:37 24.04.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.142
4. EVA LARSSON LINDFORS natvarketmalmo@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:11 24.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.9.42
5. ROBERT SUNDIN r.sundin13@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:06 28.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.93
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:30 28.04.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 1, org.nr 769611-4383.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 1 för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Sadelmakaren 1 för år 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:56

DOCUMENT ID:

Hy8bOdO6Zx

ENVELOPE ID:

SJBWdOua-l-Hy8bOdO6Zx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Sadelmakaren 1 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

977797044263024151d4de949465e887b09082e3b75b9
d573cc4035c58bb57e54f7d6b4e5fe6a99cb55ba3ac4c6
4e647cfad50837387fa0e499548b553bce303

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	28.04.2026 12:29	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	28.04.2026 12:29	Low	IP: 208.56.29.48

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed