2025
Årsredovisning

Brf Sadelbyn 5



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sadelbyn 5

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

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.

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-03 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
Björnänge 2:98	2019	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 240 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 240 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Berg	Ordförande
Jan Stolpe	Styrelseledamot
Carl Johan Bernström	Styrelseledamot
Karin Engström	Styrelseledamot
Lars Johansson	Styrelseledamot
Mattias Mansén	Styrelseledamot
Pia Qvarfordt	Styrelseledamot

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Valberedning

Kenneth Stenlund
Caroline Nordenvall

Firmateckning

Förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening

Revisorer

Berit Holmgren Revisor Joran AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-05. Ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-25. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Inget underhåll har skett då vi fortfarande har garanti

Planerade underhåll

- Inget planerat underhåll, då vi fortfarande har garanti

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Stanely Security
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltning	AGO
Hiss service	Kone
Parkerings övervakning	Aimo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sadelns Samfällighet och Fröåvägens Samfällighet, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar Sadelbyn 5 är medlem i Sadelns Samfällighetsförening och Fröåvägens samfällighetsförening, med en andel på 29%.
Sadelns Samfällighetsförening - ansvarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, vatten och avlopp samt avfallshantering inom området.
Fröåvägens samfällighet ansvarar för underhåll och drift/skötsel av Fröåvägen. .

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Övrig verksamhetsinformation

De garantifel som konstaterades vid 2 års besiktningen i augusti 2023 och som har efterbesiktigats vid flera tillfällen under 2023 och senast i januari 2024 har ännu ej helt åtgärdats av totalentreprenören PEAB. Dialog mellan styrelsen och PEAB pågår och entreprenören lovar att åtgärda felen. Under 2024 och 2025 har flera nya förmodade garantifel inrapporterats av medlemmarna som löpande anmälts till PEAB:s felanmälningssystem.

Vissa av dessa fel har åtgärdats men inte alla.

Styrelsen har planerat att hålla 5-års garantibesiktning med oberoende besiktningsman under försommaren 2026.

Garantitiden löper till augusti 2026 fram till dess kan vi rapportera in brister och fel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vårt lån ligger kvar hos SHB i Åre och har nu villkor Stibor 0,73 fix 3 månader.

Under året har vi amorterat 65.000:- på vårt lån som vid årsskiftet var 13.073.000:-

De nya momsreglerna, att samfällighet inte är momspliktiga, har inte påverkat oss.

Vi kan fortfarande dra av delar av momsen tack vare att vi erhåller momsintyg från Sadelns- och Fröåvägens Samfälligheter, trots att Samfälligheterna ej är momspliktiga längre.

Det nya avtalet för fastighetsförvaltning med AGO som trädde i kraft vid årsskiftet har reducerat våra kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt revisor från Patrik Högström Revisor Cedra Väst KB till

Berit Holmgren Joran AB

Vi har också bytt fastighets förvaltare från Skistar till AGO

Vidare har vi bytt försäkringsgivare från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar.

Det har tecknats avtal med medlemmar som har Voltiva-stolpe då detta inte är något ansvar för vår bostadsrättsförening.

Föreningen får nu internet via fiber och ett gruppavtal har tecknats med Sappa.

Övriga uppgifter

Vi har under året arbetat med våra stadgar och ändrat dessa. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 576 847	1 608 670	1 649 150	1 206 688
Resultat efter fin. poster	-656 380	-803 061	-1 341 108	-80 905
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	143 611	93 611	50 000	-
Taxeringsvärde	66 200 000	67 600 000	67 600 000	67 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	686	586	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	95,3	78	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 836	5 865	5 865	5 865
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 836	5 865	5 865	5 865
Sparande / kvm totalyta, kr	60	-3	27	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	119	142	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	96	119	142	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,52	4,59	-
Räntekänslighet (%)	8,67	8,55	31,55	-

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 118 008 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 följer lagkrav för avskrivningar enligt K3. I en ny förening blir avskrivningarna höga men dessa är ej likviditetspåverkande. Föreningen har en stabil likviditet och garantitiden på fastigheten gäller tom augusti 2026.
Föreningen fick vid bildande endast korta räntor vilket har lett till att de snabba räntehöjningarna slagit

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

igenom fullt ut. Långa räntorna har sjunkit under året så vi kommer att se över en upphandling av dessa till hösten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	94 110 000	-	-	94 110 000
Fond, yttre underhåll	93 611	-	50 000	143 611
Balanserat resultat	-1 700 486	-803 061	-50 000	-2 553 547
Årets resultat	-803 061	803 061	-656 380	-656 380
Eget kapital	**91 700 064**	**0**	**-656 380**	**91 043 684**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 503 547
Årets resultat	-656 380
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	**-3 209 927**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-3 209 927**

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

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 576 853	1 608 670
Övriga rörelseintäkter	3	145 920	5 167
Summa rörelseintäkter		**1 722 773**	**1 613 836**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 049 005	-888 610
Övriga externa kostnader	8	-98 612	-113 170
Personalkostnader	9	-38 975	-37 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 040	-796 040
Summa rörelsekostnader		**-1 982 632**	**-1 835 473**
RÖRELSERESULTAT		**-259 859**	**-221 637**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	12 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-398 035	-594 069
Summa finansiella poster		**-396 521**	**-581 424**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-656 380**	**-803 061**
ÅRETS RESULTAT		**-656 380**	**-803 061**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	103 849 995	104 646 035
Summa materiella anläggningstillgångar		**103 849 995**	**104 646 035**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**103 849 995**	**104 646 035**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 401	18 788
Övriga fordringar	12	361 023	254 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	193 035	181 982
Summa kortfristiga fordringar		**563 459**	**455 498**
Kassa och bank			
Kassa och bank		82 523	98 219
Summa kassa och bank		**82 523**	**98 219**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**645 981**	**553 717**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 495 976**	**105 199 751**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 110 000	94 110 000
Fond för yttre underhåll		143 611	93 611
Summa bundet eget kapital		**94 253 611**	**94 203 611**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 553 547	-1 700 486
Årets resultat		-656 380	-803 061
Summa ansamlad förlust		**-3 209 927**	**-2 503 547**
SUMMA EGET KAPITAL		**91 043 684**	**91 700 064**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 073 000	13 138 000
Leverantörsskulder		90 078	88 062
Övriga kortfristiga skulder		2 001	807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	287 213	272 818
Summa kortfristiga skulder		**13 452 292**	**13 499 687**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**104 495 976**	**105 199 751**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-259 859**	**-221 637**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	796 040	796 040
	536 181	**574 403**
Erhållen ränta	1 515	12 645
Erlagd ränta	-418 857	-622 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**118 838**	**-35 576**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 114	-67 985
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 427	-103 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**146 151**	**-207 278**
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**50 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-65 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-65 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**81 151**	**-157 278**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**346 788**	**504 066**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**427 939**	**346 788**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sadelbyn 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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:

Stomme och grund	0,50 - 1,00 %
Stamledningar Värme	1,40 %
El	2,00 %
Fasader	1,30 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Ventilation	2,00 %
Hissar	3,30 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 385 344	1 373 904
Bredband moms	18 048	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	29 451	40 278
El, moms	117 608	145 764
Elintäkter laddstolpe	0	-9 668
Elintäkter laddstolpe moms	11 116	9 605
Påminnelseavgift	300	780
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	7 019	2 866
Administrativ avgift	49	0
Vidarefakturerade kostnader	1 585	43 418
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 387	0
Öres- och kronutjämning	5	4
Summa	**1 576 853**	**1 608 670**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	145 920	5 167
Summa	**145 920**	**5 167**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	59 648	91 173
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 277	0
Larm och bevakning	0	28 125
Städning utöver avtal	7 000	0
Sotning	8 714	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	13 313
Brandskydd	42 760	0
Snöröjning/sandning	8 106	2 454
Serviceavtal	15 438	1 044
Förbrukningsmaterial	19 990	35 107
Summa	**166 933**	**171 216**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	8 924	0
VVS	0	2 931
Värmeanläggning/undercentral	0	10 020
Ventilation	17 983	0
Elinstallationer	0	9 750
Hissar	0	6 150
Mark/gård/utemiljö	1 938	0
Summa	**28 845**	**28 851**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	215 825	266 642
Summa	**215 825**	**266 642**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 888	52 693
Bredband	21 976	0
Samfällighetsavgifter	572 537	369 209
Summa	**637 401**	**421 902**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	1 757	780
Inkassokostnader	1 033	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 000	27 000
Styrelseomkostnader	1 950	0
Föreningskostnader	488	2 088
Förvaltningsarvode enl avtal	36 978	35 596
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	3 195
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 432
Administration	3 518	8 967
Konsultkostnader	0	19 800
Vidarefakturerade kostnader	488	1 294
Summa	**98 612**	**113 170**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 575	9 003
Summa	**38 975**	**37 653**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	397 962	594 069
Dröjsmålsränta	73	0
Summa	**398 035**	**594 069**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 257 647	107 257 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**107 257 647**	**107 257 647**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 611 612	-1 815 572
Årets avskrivning	-796 040	-796 040
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 407 652**	**-2 611 612**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**103 849 995**	**104 646 035**
I utgående restvärde ingår mark med	*28 007 650*	*28 007 650*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	10 600 000
Summa	**66 200 000**	**67 600 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 017	3 880
Momsavräkning	9 959	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 631	2 279
Transaktionskonto	159 697	221 035
Borgo räntekonto	185 719	27 534
Summa	**361 023**	**254 728**

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	124 173	124 024
Förutbet fast skötsel	14 886	15 070
Förutbet försäkr premier	44 274	42 888
Förutbet bredband	9 702	0
Summa	**193 035**	**181 982**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,68 %	13 073 000	13 138 000
Summa			**13 073 000**	**13 138 000**
Varav kortfristig del			13 073 000	13 138 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 073 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 944	82
Uppl kostn el	25 390	23 904
Uppl kostn räntor	60 362	81 184
Uppl kostnad arvoden	30 476	25 534
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 649	8 022
Förutbet hyror/avgifter	130 892	124 092
Beräkn arvode revision	18 500	10 000
Summa	**287 213**	**272 818**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 340 000	13 340 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-23.

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

Åre

Johan Berg
Ordförande

Carl Johan Bernström
Styrelseledamot

Jan Stolpe
Styrelseledamot

Karin Engström
Styrelseledamot

Lars Johansson
Styrelseledamot

Mattias Mansén
Styrelseledamot

Pia Qvarfordt
Styrelseledamot

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

Joran AB
Berit Holmgren
Revisor

rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.10.2026 16:21

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.10.2026 16:17

DOCUMENT ID:
Sy1tZNZofg

ENVELOPE ID:
rkJKZVZofg-Sy1tZNZofg

DOCUMENT NAME:
Brf Sadelbyn 5, 769637-4763 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
c755c06da329b68ef022f3fd7119644ed52a6a7882c518e1f92e8209b4d2c094a9d6bc4e0fa20250c0f037edd6f055ec9f8e2c339d2a6dd06d3deb507825b0e4

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. **JOHAN PETTER FREDRIK BERG**	**Signed**	**05.10.2026 16:26**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.berg8@gmail.com	Authenticated	05.10.2026 16:25	Low	IP: 158.174.22.232
2. **JAN STOLPE**	**Signed**	**05.10.2026 16:36**	**eID**	**Swedish BankID**
jan.stolpe@gmail.com	Authenticated	05.10.2026 16:35	Low	IP: 104.28.88.133
3. **Pia Marie Qvarfordt**	**Signed**	**05.10.2026 17:13**	**eID**	**Swedish BankID**
pia@paqkonsult.se	Authenticated	05.10.2026 16:23	Low	IP: 90.129.113.221
4. **KARIN ENGSTRÖM**	**Signed**	**06.10.2026 11:35**	**eID**	**Swedish BankID**
karin.engstrom.n@gmail.com	Authenticated	06.10.2026 10:27	Low	IP: 90.224.52.153
5. **Kjell Mattias Mansén**	**Signed**	**06.10.2026 11:37**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.monica@hotmail.com	Authenticated	05.10.2026 16:20	Low	IP: 84.216.49.115
6. **Lars Olof Mikael Johansson**	**Signed**	**06.10.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID**
lars6606@gmail.com	Authenticated	05.10.2026 18:39	Low	IP: 217.212.196.67
7. **CARL JOHAN BERNSTRÖM**	**Signed**	**07.10.2026 15:05**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@berp.se	Authenticated	07.10.2026 15:04	Low	IP: 84.216.153.110
8. **Berit Elvine Holmgren**	**Signed**	**07.10.2026 16:21**	**eID**	**Swedish BankID**
berit.e.holmgren@gmail.com	Authenticated	07.10.2026 16:04	Low	IP: 155.4.41.228

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

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 2025

Till årsmötet för Brf Sadelbyn 5 (769637-4763)

Rapport om årsredovisningen
Jag har granskat årsbokslutet för 2025 i Brf Sadelbyn 5

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden
Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om styrelsens förvaltning och förhållning till föreningens stadgar
Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Sadelbyn 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om **ansvarsfrihet** har vi utöver revisionen av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

SJkK-4Zizx-H1xyKZNWsGe

Uttalanden
Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte **beviljar** styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åre 2026-

Berit Holmgren
Revisor

SJkK-4Zizx-H1xyKZNWsGe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.10.2026 16:19

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.10.2026 16:17

DOCUMENT ID:
H1xyKZNWsGe

ENVELOPE ID:
SJkK-4Zizx-H1xyKZNWsGe

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse sadelbyn 5.pdf
2 pages

SHA-512:
7d562be65c383d93c5839abb4ebcc93a5494be9b74465
67007d93eb8e91d97ceb910dcda13ba35547018932174
7eb54ce1627edcc9e1416d6cbd3442a336cdc7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Berit Elvine Holmgren**	**Signed**	**07.10.2026 16:19**	**eID**	**Swedish BankID**
berit.e.holmgren@gmail.com	Authenticated	07.10.2026 16:19	Low	IP: 155.4.41.228

* 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