



Årsredovisning 2025

Brf Sadelbyn 2 i Åre



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Sadelbyn 2 i Åre med säte i Åre org.nr. 769632-6110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnänge 2:96	2016-11-16	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 072
Totalt 48 objekt		4 072

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 24 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Åre ÅRE-SVEDJE GA:23	G:A	717914-8700	528 / 803.8	Vägar, Parkeringsytor, Vägbelysning, Vatten-och avloppsledningar, Vattenreservoar, Tryckstegringsstationer, Pumpanordningar för avlopp, Sopphantering, Naturmarksskötsel
Åre ÅRE-SVEDJE GA:6	G:A	716414-9671	576 / 2283.14	Vägar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Frid	Ordförande
Viking Johansson	Ledamot
Jan Anders Jonas Persson	Ledamot
Christian Inngul	Ledamot
Bengt Bergström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Frid och Jonas Persson.

Revisorer har varit: Niklas Feiff vald av föreningen.

Valberedning har varit: Martin Hedström, Niklas Hårdänge vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-05. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-02 där det beslutades om stadgeändringar. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Ytterligare en extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. På stämman beslutades det enhälligt om ett kapitaltillskott om 9 345 kr per lägenhet. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. 6 inkom med samtyckesblanketter. Beslutet krävde att alla medlemmar röstade för.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid planen uppdaterades

Slutgiltiga åtgärder från 5-årsbesiktningen åtgärdade.

Styrelsen har förlängt två av lånen hos SEB. Ett lån är bundet på 2 år till en ränta om 2,69%. Det andra lånet ligger kvar på 90-dagarsränta.

Styrelsen har förlängt ett rörligt elavtal med Skelleftå kraft.

Problemet med begränsad ström för elbilsladdning är åtgärdat. Det var en felaktig inställning i lastbalanseringen som orsakade problemet.

Föreningen har installerat plåt på ytterligare två av husen som skydd för limträet på balkongerna. Föreningen valde att entreprenören åtgärdade ett hus till under 2025 som kompensation för missfärgade plattor på balkongerna.

Sotning har genomförts vilket resulterade i ett föreläggande där samtliga kaminer ålagts eldningsförbud. Belsutet är överklagat till Länsstyrelsen. Styrelsen har arbetat aktivt för att hitta en lösning på problemet med alla inblandande.

Fiberinstallationen har avslutats och alla lägenheter kan nu välja en operatör för bredband och TV.

Föreningen har under 2025 genomfört ett ovillkorat kapitaltillskott om 9 345 kr per lägenhet för att finansiera utbyggnaden av Sadelvägen. På en extrastämma beslutades enhälligt att alla lägenheter ska bidra med lika stort belopp, vilket har förskjutit förhållandet mellan insatserna i föreningen.

Mycket tung på Ytterstmyrsvägen i samband med bygget av Getvalsliften, vilket orsakade mycket damm. I samband med diskussioner med Skistar om kompensation framkom det att det finns ett servitut registrerat som tillåter Skistar att använda Ytterstmyrsvägen. Skistar har och föreningen har enats om kompensation i form av fönsterputs och gratis filterbyte.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Skistar för fastighetsförvaltningen. Avtalet är justerat bland annat för att vi nu har automatisk avläsning av elförbrukningen i respektive lägenhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Övriga åtgärder ligger inom ramen för garantin.

Årtal	Åtgärd
2024	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag, en huskropp
2025	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag, två huskroppar
2025	Fiberinstallationen avslutad
2025	Installation av fjärravlästa elmätare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer följa rådande underhållsplan, vilken kommer revideras årligen för att spegla verkligt behov.

Årtal	Åtgärd
2026	Inklädnad med plåt, balkongbjälklag, en huskropp
2029	Spolning av avloppsstammar
2030	Ommålning av fasaden

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	176	182	78	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 777	4 847	4 917	4 988	5 058
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 777	4 847	4 917	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	8	9
Energikostnad, kr/kvm	146	127	153	154	126
Årsavgifter, kr/kvm	783	772	766	591	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	796	785	620	611
Nettoomsättning, tkr	3 229	3 166	3 195	2 524	2 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 045	-798	-843	-1 161	-750
Soliditet, %	88	88	88	88	88

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningarna föreningen har på sina tillgångar, räknar man bort avskrivningen och endast ser till föreningens driftskostnader samt räntekostnader så har föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 416 723 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 140 000	0	0	153 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	450 000	450 000
Underhållsfond, kr	287 297	0	390 560	677 857
S:a bundet eget kapital, kr	153 427 297	0	840 560	154 267 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 793 651	-798 454	-390 560	-6 982 665
Årets resultat, kr	-798 454	798 454	-1 045 272	-1 045 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 592 105	0	-1 435 832	-8 027 937
S:a eget kapital, kr	146 835 192	0	-595 272	146 239 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 440 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 592 105
Årets resultat, kr	-1 045 272
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 440
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 027 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 027 937
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 229 004	3 165 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 706	75 340
Summa Rörelseintäkter		3 453 710	3 240 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 434 394	-2 007 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 152	-85 125
Personalkostnader	Not 6	-77 951	-67 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 445 248	-1 443 285
Summa Rörelsekostnader		-4 054 745	-3 603 305
Rörelseresultat		-601 035	-362 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 945	11 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 182	-447 918
Summa Finansiella poster		-444 237	-436 140
Resultat efter finansiella poster		-1 045 272	-798 454
Resultat före skatt		-1 045 272	-798 454
Årets resultat		-1 045 272	-798 454

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	164 443 701	165 771 149
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		269 502	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		164 713 202	165 771 149
Summa Anläggningstillgångar		164 713 202	165 771 149

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 414	62
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 328 447	576 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	369 290	526 656
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 700 152	1 102 877
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	208 267	512 541
<i>Summa Kassa och bank</i>		208 267	512 541
Summa Omsättningstillgångar		1 908 419	1 615 418
Summa Tillgångar		166 621 621	167 386 567

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 590 000	153 140 000
Fond för yttre underhåll		677 857	287 297
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		154 267 857	153 427 297
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 982 665	-5 793 651
Årets resultat		-1 045 272	-798 454
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-8 027 937	-6 592 105
Summa Eget kapital		146 239 920	146 835 192
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		0	200
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 250 861	6 190 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 250 861	6 190 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 200 837	13 547 694
Leverantörsskulder		555 201	343 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	14 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 802	455 617
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 130 840	14 361 175
Summa Skulder		20 381 701	20 551 375
Summa Eget kapital och skulder		166 621 621	167 386 567

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-601 035	-362 314
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 445 248	1 443 285
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 445 248	1 443 285
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	1 945	11 778
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-440 239	-447 600
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 920	645 149
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	123 722	-241 117
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 579	-163 333
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	234 301	-404 450
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 220	240 699
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-387 302	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387 302	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-285 996	-285 996
--	----------	----------

Förändring av checkräkningskredit	-200	0
-----------------------------------	------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 196	-285 996
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-33 277	-45 297
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 064 721	1 110 018
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 481 443	1 064 721
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 116 160	3 055 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	72 871	87 064
	Hyror övrigt	32 601	15 774
	Övriga primära intäkter	7 372	7 614
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 229 004	3 165 652
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 229 004	3 165 652
	I Årsavgift ingår Uppvärmning		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	150 000	0
	Övriga sekundära intäkter	74 706	75 340
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	224 706	75 340
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 340 727	-1 250 897
	Reparationer	-322 358	-112 453
	Planerat underhåll	-109 440	-73 528
	El	-243 871	-216 543
	Uppvärmning	-350 642	-298 700
	Fastighetsförsäkring	-59 739	-55 684
	Övriga driftkostnader	-7 617	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 434 394	-2 007 805

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 021	-7 035
	Extern revision	-30 088	-25 375
	Konsultkostnader	-43 663	-22 172
	Föreningsverksamhet	-8 277	-10 390
	Övriga förvaltningskostnader	-7 104	-20 153
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 152	-85 125
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Löner och övriga ersättningar	-5 460	-840
	Sociala avgifter	-15 191	-13 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 951	-67 090
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 445 248	-1 443 285
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 445 248	-1 443 285

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 546 139	114 546 139
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 125 000	60 125 000
	Årets investeringar	117 800	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	174 788 939	174 671 139
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 899 990	-7 456 705
	Årets avskrivningar	-1 445 248	-1 443 285
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 345 238	-8 899 990
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 443 701	165 771 149
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	118 000 000	119 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 560 000	21 560 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 560 000	21 560 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 273 176	552 180
	Övriga fordringar	55 271	23 980
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 328 447	576 160
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 290	526 656
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	369 290	526 656

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SEB Företagskonto	8 788	14 133
SEB Företagskonto	199 479	498 408
<i>Summa Kassa och bank</i>	208 267	512 541

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,75%	2027-11-28	6 346 857	141 996
SE-Banken Bolån	2,43%	2026-11-28	6 914 841	0
SE-Banken Bolån	2,69%	2028-11-28	6 190 000	144 000
			19 451 698	285 996

Långfristig del	12 250 861
Nästa års amortering av långfristig skuld	285 996
Lån som ska konverteras inom ett år	6 914 841
Kortfristig del	7 200 837
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	285 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 143 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	14 424
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	14 424

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	186 623	286 824
Upplupna räntekostnader	81 456	75 513
Övriga upplupna kostnader	106 723	93 280
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	374 802	455 617

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen och bolagsrevisor med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisning innehåll blev klart 2026-04-15

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 2, org.nr 769632-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Frid

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:04:15



Christian Inngul

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 10:45:48



Jan Anders Jona Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 07:57:53



Viking Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:08:50



Niklas Feiff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:30:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Sadelbyn 2 i Åre signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Feiff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:28:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.