

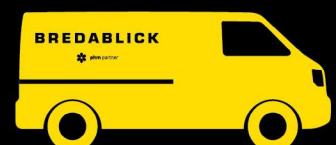
Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Sadelmakaren 3

Org.nr: 769611-4409

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, 769611-4409, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Även mark i anslutning till lägenheterna kan ingå i upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningens ändamål är väg, kommunikation och grönytor, bullervall, bullerskärmar, belysningsarmaturer inkl ledningar och tillbehör, ledningar för konsumtionsvatten, spillvatten och dagvatten inkl brunnar mm, miljötorg med miljöhus, parkeringsanläggning på miljötorg samt sopsugsanläggning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Harpreet Singh	2026
Ledamot	Camilla Ronnelin	2025
Ledamot	Camilla Ryggmark	2025
Ledamot	John Orevad	2026
Ledamot	Ole Kjaerholm	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Andréa Åkesson KPMG AB
----------------------	---------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Malmö Selen 6 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträkten löper tom 2065-01-01. Byggnaderna har 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheten är belägna på Selen 6.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 26 garageplatser med hyresrätt, varav 13 laddplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	10	31

Total bostadsarea:	3 358	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 358	kvm
Total garagearea:	680	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Syd.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Oxie Fastighetservice
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Elavtal avseende volym	E.ON
Gas	E.ON & Weum Gas
Mätning El	Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Serviceavtal värmecentral	Secon
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal tvättmaskiner	EP service Kyl & Maskin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 699 kr (228 341 kr 2023) och planerat underhåll för 191 985 kr (371 188 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av A.Granlund. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 866 364 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till Bredablick förvaltning.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 908	3 813	3 696	3 766
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 798	- 812	- 103	- 158
Förändring av underhållsfond	674	64	435	-282
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-670	-73	265	910
Sparande, kr/kvm	49	90	173	333
Soliditet, (%)	52	52	52	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 109	1 087	1 043	1 041
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	96	95	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 025	1 014	967	967
Driftkostnad, kr/kvm	558	490	500	375
Energikostnad, kr/kvm	234	240	312	189
Ränta, kr/kvm	283	251	103	95
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	215	108	108	108
Skuldsättning, kr/kvm	9 592	9 691	9 790	9 889
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 535	11 654	11 773	11 892
Räntekänslighet, (%)	10	11		
Snittränta, (%)	2.95	2.59	1.05	0.96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	46 260 000	870 000	- 3 307 345	- 812 268
Disposition enligt föreningsstämma			-812 268	812 268
Avsättning till underhållsfond		866 364	-866 364	
Disposition fg år		63 812	-63 812	
Ianspråktagande av underhållsfond		-191 985	191 985	
Årets resultat				- 798 474
Vid årets slut	46 260 000	1 608 191	- 4 857 804	- 798 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 183 425
Årets resultat före fondändring	- 798 474
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 866 364
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	191 985
Summa över/underskott	- 5 656 278

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 656 278
Totalt	- 5 656 278

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 596 676	3 557 856
Övriga rörelseintäkter	3	311 249	255 461
Summa rörelseintäkter		3 907 925	3 813 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-2 493 333	-2 577 022
Övriga kostnader	5	-190 342	-147 988
Personalkostnader	6	-112 955	-115 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-803 100	-802 884
Summa rörelsekostnader		-3 599 730	-3 643 613
RÖRELSERESULTAT		308 195	169 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 111	30 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 141 780	-1 012 661
Summa finansiella poster		-1 106 669	-981 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-798 474	-812 268
RESULTAT FÖRE SKATT		-798 474	-812 268
ÅRETS RESULTAT		-798 474	-812 268



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8, 9	79 381 069	80 167 669
Inventarier, maskiner och installationer	10	115 500	132 000
Summa materiella anläggningstillgångar		79 496 569	80 299 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 496 569	80 299 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 643	9 328
Övriga fordringar		5 185	7 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 574	339 615
Summa kortfristiga fordringar		311 402	356 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 154 293	2 395 904
Summa kassa och bank		2 154 293	2 395 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 465 695	2 752 618
SUMMA TILLGÅNGAR		81 962 264	83 052 287



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Underhållsfond		1 608 191	870 000
Summa bundet eget kapital		47 868 191	47 130 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 857 804	-3 307 345
Årets resultat		-798 474	-812 268
Summa fritt eget kapital		-5 656 278	-4 119 613
SUMMA EGET KAPITAL		42 211 913	43 010 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	15 868 769	29 308 269
Summa långfristiga skulder		15 868 769	29 308 269
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 868 769	29 308 269
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		22 864 500	9 825 000
Förskott från kunder		500	0
Leverantörsskulder		231 779	151 469
Skatteskulder		5 994	7 511
Övriga skulder		2 017	505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	776 792	749 146
Summa kortfristiga skulder		23 881 582	10 733 631
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 881 582	10 733 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 962 264	83 052 287



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	308 194	169 704
Avskrivningar	803 100	802 884
Summa	1 111 294	972 588
Erhållen ränta	35 111	30 689
Erlagd ränta	-1 129 393	-920 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 012	82 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	45 312	11 648
Minskning av rörelseskulder	96 065	-178 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 389	-84 397
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	9 425 000	0
Amortering av låneskulder	-9 825 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-241 611	-484 397
Likvida medel vid årets början	2 395 904	2 880 300
Likvida medel vid årets slut	2 154 293	2 395 904



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	114 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 440 676	3 404 856
Hyror p-platser/garage	156 000	153 000
Totalt årsavgifter och hyror	3 596 676	3 557 856

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	3 970
El	206 211	148 547
Överlåtelseavgifter	4 299	0
Övriga intäkter	2 399	4 753
Kommunikation	98 340	98 191
Totalt övriga rörelseintäkter	311 249	255 461



Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	291 557	311 317
Uppvärmning	654 332	657 271
Teknisk förvaltning	146 815	167 204
Serviceavtal	87 133	37 665
Besiktningkostnader	3 839	0
Systematiskt brandskyddsarbete	15 280	5 428
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 851	0
Bredband	98 812	183 804
Kabel-TV	90 597	0
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 254	0
Försäkringar	38 102	37 621
Tomträttsavgälder	237 312	237 312
Samfälligheter	464 819	251 805
Förbrukningsmaterial	6 298	671
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 650	87 395
	2 253 649	1 977 493
Reparationer		
Huskropp	0	24 472
Hiss	12 333	156 904
Vattenskador	12 063	0
Övrigt	2 911	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 367	12 778
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 193	8 324
VA & sanitet, installationer	0	10 249
Värme, installationer	0	15 614
Ventilation, installationer	1 500	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	333	0
	47 699	228 341
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	44 735	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	112 875	0
El, installationer	0	352 500
Värme, installationer	0	18 688
VA & sanitet, installationer	34 375	0
	191 985	371 188
Totalt fastighetskostnader	2 493 333	2 577 022

Högre samfällighetskostnader dels på grund av periodiseringskorrigeringar

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 230	0
Förvaltningskostnader	119 021	87 936
Revision	18 463	15 688
Tele och post	10 222	15 652
Jurist- och advokatkostnader	34 425	15 750
Bankkostnader	381	4 198
Övriga externa kostnader	1 600	8 764
Totalt övriga kostnader	190 342	147 988



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2024

2023

85 950

88 052

27 005

27 667

112 955

115 719

Totalt personalkostnader

112 955

115 719

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

2024

2023

786 600

786 384

16 500

16 500

803 100

802 884

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

803 100

802 884

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31

2023-12-31

43 000 000

43 000 000

43 000 000

43 000 000

Not 9. Byggnader

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

89 260 000

89 260 000

Utgående anskaffningsvärden

89 260 000

89 260 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 9 092 331

- 8 305 947

Årets avskrivning på byggnader

- 786 600

- 786 384

Utgående avskrivningar

-9 878 931

-9 092 331

Utgående redovisat värde

79 381 069

80 167 669

Varav

Byggnader

79 381 069

80 167 669

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

55 000 000

55 000 000

Taxeringsvärde mark

15 000 000

15 000 000

70 000 000

70 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

70 000 000

70 000 000

70 000 000

70 000 000



Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	165 000	0
Årets anskaffningar	0	165 000
Utgående anskaffningsvärden	165 000	165 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 33 000	0
Årets avskrivningar	- 16 500	- 16 500
Utgående avskrivningar	- 49 500	- 16 500
Utgående redovisat värde	115 500	148 500

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	203 574	339 615
Summa	203 574	339 615

Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 590 405	188 512
Transaktionskonto Handelsbanken (fg förvaltare)	0	850 257
Transaktionskonto Borgo	0	810 617
Placeringskonto SBAB	563 888	546 517
Summa	2 154 293	2 395 903

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 864 500	9 825 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 868 769	29 308 269
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	38 733 269	39 133 269

Not 14. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst	3,89 %	0	9 425 000
Nordea	2026-04-15	4,21 %	15 928 769	15 988 769
Nordea	2025-10-15	0,80 %	13 379 500	13 719 500
Nordea*	2025-01-16	3,45 %	9 425 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			38 733 269	39 133 269
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 864 500	-9 825 000
			15 868 769	29 308 269

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 256	105 465
Upplupna räntekostnader	229 833	217 447
Förutbetalda intäkter	281 879	188 498
Upplupna revisionsarvoden	17 400	15 500
Upplupna kostnader	132 423	222 235
Summa	776 791	749 145



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Harpreet Singh
Ordförande

Camilla Ronnelin
Ledamot

Camilla Ryggmark
Ledamot

John Orevad
Ledamot

Ole Kjaerholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 13:59

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 22.05.2025 09:28

DOCUMENT ID:

BJgOMM82bxg

ENVELOPE ID:

BJOzzU2bll-BJgOMM82bxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sadelmak
aren 3.pdf

16 pages

SHA-512:

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 (GET)	METHOD	DETAILS
Harpreet Singh	 Signed	22.05.2025 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/11/25)
	Authenticated	22.05.2025 09:32	Low	
CAMILLA ANNA RYGGMAR K	 Signed	22.05.2025 09:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/08/02)
	Authenticated	22.05.2025 09:40	Low	
John Orevad	 Signed	22.05.2025 09:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/08/29)
	Authenticated	22.05.2025 09:55	Low	
CAMILLA RONNELIN	 Signed	22.05.2025 12:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/18)
	Authenticated	22.05.2025 12:00	Low	
OLE KJAERHOLM	 Signed	22.05.2025 13:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/25)
	Authenticated	22.05.2025 13:19	Low	
ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	22.05.2025 13:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
	Authenticated	22.05.2025 13:58	Low	

* 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 3, org. nr 769611-4409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 för år 2024.

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 2024 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 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 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 uppger, 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 revisionsmed 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:

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 3 för år 2024 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 trygghande 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:

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

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 ersättningskyldighet 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 den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2025



Utkast RB BRF Sadelmakaren 3 2024.pdf

(154418 byte)

SHA-512: 331c9b8b0dd4f6d966edaea6e3b96f9ca8544

0865dbb83578f0fb09d3a4bee9c0ef10996f2ba035559

79d20d43922c6b364524b999540f1f7b5a85f79c3893

Underskrifter

2025-05-22 13:59:18 (CET)



Andréa Åkesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Sadelmakaren 3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

36eb22a5eb16518706903acff3f0cad5546d9d92c025a0b5d503e543779dcb675f862dbc74d3e2558cf29198428593f008cae043573fa993be5861b2f90f55d6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

