

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3

Org.nr: 769611-4409

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3, 769611-4409, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 Malmö Selen ga:1. Malmö Selen ga:1s 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.

Styrelse

Ordförande	Harpreet Singh	2027
Ledamot	Camilla Ronnelin	2026
Ledamot	Camilla Ryggmark	2027
Ledamot	Emmeli Siljedahl	2027
Ledamot	Ole Kjaerholm	2026
Ledamot	John Orevad	Avgått 2025-08-21

Vald t.om föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson Ernst & Young AB
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Styrelsen

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Malmö Selen 6 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträten löper tom 2065-01-01. Avgälden löper till 2034-12-31. Byggnaderna har 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheten är belägen på Sadelmakarebyn 4A-D.

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

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Gas
Mätning El
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal värmecentral
Serviceavtal hissar
Serviceavtal
Serviceavtal tvättmaskiner

Leverantör

Oxie Fastighetservice
Telenor
Telenor
E.ON
E.ON & Weum Gas
Elvaco
Presto Brandsäkerhet
Secon
Kone t.o.m 2025-12-31
MSW fr.o.m 2026-01-01
EP service Kyl & Maskin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 159 760 kr (47 699 kr 2024) och planerat underhåll för 105 259 kr (191 985 kr 2024). 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. Styrelsen har accepterat ett anbud från Sustend för upprättande av en ny underhållsplan under 2026.

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 2025-06-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Föreningen har under året omförhandlat tomrättsavtalet som gäller från 2025-01-01 - 2034-12-31.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 67 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 233	3 908	3 813	3 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 699	- 798	- 812	- 103
Förändring av underhållsfond	761	674	64	435
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-657	-670	-73	265
Sparande, kr/kvm	52	49	90	173
Soliditet, (%)	51	52	52	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 170	1 109	1 087	1 043
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	95	96	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 076	1 025	1 014	967
Driftkostnad, kr/kvm	609	558	490	500
Energikostnad, kr/kvm	266	234	240	312
Ränta, kr/kvm	267	283	251	103
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	215	215	108	108
Skuldsättning, kr/kvm	9 493	9 592	9 691	9 790
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 416	11 535	11 654	11 773
Räntekänslighet, (%)	10	10	11	
Snittränta, (%)	2.81	2.95	2.59	1.05

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 underhåll och avskrivningar. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	46 260 000	1 608 191	- 4 857 804	- 798 474
Disposition enligt föreningsstämma			-798 474	798 474
Avsättning till underhållsfond		866 364	-866 364	
Ianspråktagande av underhållsfond		-105 259	105 259	
Årets resultat				- 698 971
Vid årets slut	46 260 000	2 369 296	- 6 417 383	- 698 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 656 278
Årets resultat före fondändring	- 698 971
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 866 364
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	105 259
Summa över/underskott	- 7 116 354

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 116 354
Totalt	- 7 116 354

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	3 781 147	3 596 676
Övriga rörelseintäkter	3	452 261	311 249
Summa rörelseintäkter		4 233 408	3 907 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-2 722 533	-2 493 333
Övriga kostnader	5	-225 497	-190 342
Personalkostnader	6	-115 911	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-803 100	-803 100
Summa rörelsekostnader		-3 867 041	-3 599 730
RÖRELSERESULTAT		366 367	308 195
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 028	35 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 076 366	-1 141 780
Summa finansiella poster		-1 065 338	-1 106 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-698 971	-798 474
RESULTAT FÖRE SKATT		-698 971	-798 474
ÅRETS RESULTAT		-698 971	-798 474



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8, 9	78 594 469	79 381 069
Inventarier, maskiner och installationer	10	99 000	115 500
Summa materiella anläggningstillgångar		78 693 469	79 496 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 693 469	79 496 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 498	102 643
Övriga fordringar		15 450	5 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	461 973	203 574
Summa kortfristiga fordringar		508 921	311 402
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 833 972	2 154 293
Summa kassa och bank		1 833 972	2 154 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 342 893	2 465 695
SUMMA TILLGÅNGAR		81 036 362	81 962 264



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Underhållsfond		2 369 296	1 608 191
Summa bundet eget kapital		48 629 296	47 868 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 417 383	-4 857 804
Årets resultat		-698 971	-798 474
Summa fritt eget kapital		-7 116 354	-5 656 278
SUMMA EGET KAPITAL		41 512 942	42 211 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	12 699 500	15 868 769
Summa långfristiga skulder		12 699 500	15 868 769
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 699 500	15 868 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		25 633 769	22 864 500
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		339 654	231 779
Skatteskulder		18 495	5 994
Övriga skulder		-2 250	2 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	833 752	776 792
Summa kortfristiga skulder		26 823 920	23 881 582
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 823 920	23 881 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 036 362	81 962 264



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		366 367	308 194
Avskrivningar		803 100	803 100
Summa		1 169 467	1 111 294
Erhållen ränta		11 028	35 111
Erlagd ränta		-1 076 366	-1 129 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		104 129	17 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-197 519	45 312
Förändring av rörelseskulder		173 069	96 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 679	158 389
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		22 464 500	9 425 000
Amortering av låneskulder		-22 864 500	-9 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-320 321	-241 611
Likvida medel vid årets början		2 154 293	2 395 904
Likvida medel vid årets slut		1 833 972	2 154 293



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	114 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 612 803	3 440 676
Hyror p-platser/garage	168 344	156 000
Totalt årsavgifter och hyror	3 781 147	3 596 676



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 920	0
El	304 531	206 211
Överlåtelseavgifter	11 686	4 299
Övriga intäkter	4 864	2 399
Kommunikation	118 800	98 340
Övriga ersättningar och intäkter	8 460	0
Totalt övriga rörelseintäkter	452 261	311 249

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	348 437	291 557
Uppvärmning	724 857	654 332
Teknisk förvaltning	159 998	146 815
Serviceavtal	64 112	87 133
Besiktningkostnader	1 895	3 839
Systematiskt brandskyddsarbete	5 389	15 280
Övriga utgifter för köpta tjänster	541	20 851
Bredband	98 340	98 812
Kabel-TV	100 082	90 597
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 150	8 254
Försäkringar	43 279	38 102
Tomträttsavgälder	319 010	237 312
Samfälligheter	437 896	464 819
Förbrukningsmaterial	24 111	6 298
Övriga driftkostnader	14 846	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 570	89 650
	2 457 513	2 253 649
Reparationer		
Hiss	95 417	12 333
Markytor	12 890	0
Klottersanering	1 375	0
Vattenskador	7 375	12 063
Övrigt	3 407	2 911
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 400	8 367
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 533	10 193
Värme, installationer	14 192	0
Ventilation, installationer	5 172	1 500
El, installationer	2 000	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	333
	159 760	47 699
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	44 735
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 688	112 875
P-platser/garage	17 285	0
VA & sanitet, installationer	0	34 375
Markytor	69 286	0
	105 259	191 985
Totalt fastighetskostnader	2 722 533	2 493 333



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 230	6 230
Förvaltningskostnader	139 999	119 021
Revision	31 688	18 463
Tele och post	5 597	10 222
Jurist- och advokatkostnader	38 589	34 425
Kontorsmateriel och trycksaker	429	0
Bankkostnader	1 266	381
Övriga externa kostnader	1 700	1 600
Totalt övriga kostnader	225 497	190 342

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	88 200	85 950
Sociala kostnader	27 711	27 005
	115 911	112 955
Totalt personalkostnader	115 911	112 955

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	786 600	786 600
Inventarier, maskiner och installationer	16 500	16 500
	803 100	803 100
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	803 100	803 100

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa:	43 000 000	43 000 000



Not 9. Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	89 260 000	89 260 000
Utgående anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 878 931	- 9 092 331
Årets avskrivning på byggnader	- 786 600	- 786 600
Utgående avskrivningar	-10 665 531	-9 878 931
Utgående redovisat värde	78 594 469	79 381 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 594 469	79 381 069
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	61 815 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	17 660 000	15 000 000
	79 475 000	70 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	77 600 000	70 000 000
Lokaler	1 875 000	0
	79 475 000	70 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	165 000	165 000
Utgående anskaffningsvärden	165 000	165 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 49 500	- 33 000
Årets avskrivningar	- 16 500	- 16 500
Utgående avskrivningar	- 66 000	- 49 500
Utgående redovisat värde	99 000	115 500
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	461 973	203 574
Summa	461 973	203 574
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 270 084	1 590 405
Placeringskonto SBAB	563 888	563 888
Summa	1 833 972	2 154 293
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 633 769	22 864 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 699 500	15 868 769
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	38 333 269	38 733 269



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-10-16	2,33 %	9 425 000	0
Nordea	2026-04-15	4,21 %	15 868 769	15 928 769
Nordea	Löst		0	13 379 500
Nordea	Löst		0	9 425 000
Nordea	2027-10-20	2,54 %	13 039 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			38 333 269	38 733 269
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 633 769	-22 864 500
			12 699 500	15 868 769

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 211	115 256
Upplupna räntekostnader	250 567	229 833
Förutbetalda intäkter	320 252	281 879
Upplupna revisionsarvoden	24 400	17 400
Upplupna kostnader	120 322	132 424
Summa	833 752	776 792



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Harpreet Singh
Ordförande

Camilla Ronnelin
Ledamot

Camilla Ryggmark
Ledamot

Emmeli Siljedahl
Ledamot

Ole Kjaerholm
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:42

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 08.05.2026 09:30

DOCUMENT ID:

rk0bZzjRWx

ENVELOPE ID:

B1A-WzsAWe-rk0bZzjRWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Sadelmak
aren 3.pdf

17 pages

SHA-512:

cba09618650c9222c73df6a093a75cdfd4f811d9ccdfcdb
35364778f730878391d4a209873a83f0d8e5555ae717a4
cab7bc94bf65df4377c02b1e370b2312f59

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
Harpreet Singh	 Signed	08.05.2026 09:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/11/25)
	Authenticated	08.05.2026 09:31	Low	
CAMILLA RONNELIN	 Signed	08.05.2026 19:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/18)
	Authenticated	08.05.2026 19:47	Low	
CAMILLA ANNA RYGGMAR K	 Signed	10.05.2026 17:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/08/02)
	Authenticated	09.05.2026 23:10	Low	
OLE KJAERHOLM	 Signed	10.05.2026 19:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/25)
	Authenticated	08.05.2026 09:32	Low	
Anna Emmeli Siljedahl	 Signed	11.05.2026 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/11/22)
	Authenticated	11.05.2026 10:44	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	11.05.2026 12:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
	Authenticated	11.05.2026 12:41	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



Shape the future
with confidence

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 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsord 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



25 Revisionsberättelse.pdf

(114218 byte)

SHA-512: 4e42b54a3e633618471dd1634236452992209
e63a42b7b2baec11eb719c75d5af80a69817dedbf69dad
c6356307de3e47d20b9039b2b6b133b7efa75c0827af5

Underskrifter

2026-05-11 12:43:08 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 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:

9e1fdd77c81f3b76eb3164f064a43e516d758d07d83a646edca59c9205b0a3f91a3ca3589a601269a50a1a3063fc4735e98ccb9d57667cc5827f9bb226eb23f6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 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 en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

