



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716408-6923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Sadelsmakaren	1982-10-12	1985
Sadelmakaren 1	1982-10-12	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
154	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 848
143	garageplatser	1 716
6	Lokaler	485
Totalt 303 objekt		15 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 53 st 3 rok, 39 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Sadelmakaren GA:1	G:A		53 / 100	Gångvägar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maud Strandberg	Ordförande	2023-05-02
Anders Larsson	Ledamot	2024-04-24
Anders Rune Apelgren	Ledamot	2025-04-24
Eva-Lena Westlund	HSB-Ledamot	2019-12-16
Kajsa Skogsberg	Ledamot	2022-05-23
Niklas Thorén	Ledamot	2021-06-22
Peter Bogren	Ledamot	2024-10-27
Anna Törnblom	Ledamot	2023-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Strandberg, Kajsa Skogsberg, Niklas Thorén och Anders Larsson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Strandberg, Anders Larsson, Niklas Thorén och Anna Törnblom.

Revisorer har varit: Carin Lundin med Erika Emanuel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johnny Ericsson (sammankallande) och Ulla-Britt Kjellman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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 den 2025-08-25.

Underhållsplanen har reviderats under 2025 och stambyte är nu satt till år 2028. Arbetet med projektering inför stambytet påbörjas redan 2025.

Avgiften för el var 1,05 kr/kWh fram till 205-11-30, då avtal med Luleå Energi gick ut. Från 2025-12-01 har nytt avtal tecknats med BestEl från 2025-12-01 och avgiften blir 1,60 kr/kWh.

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöte hållits samt 20 extra arbetsmöten/byggmöten.

På hemsidan. www.hsb.se/goteborg/brf/sadelmakaren, finns aktuell information om föreningen och vad som händer, där medlemmar, mäklare och andra intresserade kan hitta information om föreningen. Felanmälan kan göras via hemsidan och som tidigare till fastighetsvärden.

Kontakt via e-post till: Infosadelmakaren@gmail.com

Under året har följande större reparationer åtgärdats:

Sex vattenskador har åtgärdats.

Målning av dörrar till entréer, återvinningsrum, cykelrum mfl objekt har målats av föreningens medlem Roy Andersson.

Mätningar avseende föroreningar i marken har utförts. Inga alarmerande värden har upptäckts och Länsstyrelsen har avslutat ärendet. Kungälvs kommun fortsätter utföra mätningar.

Inpasseringssystem, porttelefoni och byte av yttre och inre belysning gjordes klart 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren enligt underhållsplan:

Styrelsen påbörjar under 2025 projekteringsarbete för att genomföra stambyte under 2028. Arbetet fortsätter med fotografering för bedömning av ledningar och planering av nästa steg.

Okulär besiktning av balkonger, loftgångar och stångkonstruktioner kommer att genomföras under kvartal 1 2026.

Därefter åtgärdas det som måste åtgärdas.

Genomgång av fönster och dörrar i aluminium ska göras och eventuellt åtgärdas.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av tak

Fasadreovering

Renovering av hissar.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Inpasseringssystem, porttelefoni och byte av yttre och inre belysning gjordes klart 2025.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	373	376	326	362	372
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 850	4 149	4 944	5 204
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 403	4 510	4 860	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	190	190	160	161	162
Årsavgifter, kr/kvm	1 118	1 081	1 033	913	913
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 007	955	897	967	969
Nettoomsättning, tkr	14 761	14 114	13 453	12 862	12 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 285	3 316	2 329	2 361	2 484
Soliditet, %	33	29	26	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021 - 2022 har inte beräknats, därav 0

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att obligatorisk avgift för bredband samt individuell mätning av el ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021 - 2022 har inte beräknats, därav 0.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 557 302	0	0	7 557 302
Underhållsfond, kr	6 114 511	0	706 892	6 821 403
S:a bundet eget kapital, kr	13 671 813	0	706 892	14 378 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 812 019	3 315 846	-706 892	11 420 973
Årets resultat, kr	3 315 846	-3 315 846	3 285 429	3 285 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 127 865	0	2 578 537	14 706 402
S:a eget kapital, kr	25 799 678	0	3 285 429	29 085 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 892 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 000 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	12 127 865
Årets resultat, kr	3 285 429
Reservation till underhållsfond, kr	-892 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 706 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 706 402

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 761 102	14 114 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	398 705	262 380
Summa Rörelseintäkter		15 159 807	14 376 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 730 446	-7 119 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 705	-257 649
Personalkostnader	Not 6	-467 793	-284 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 149 404	-2 340 021
Summa Rörelsekostnader		-10 778 348	-10 001 349
Rörelseresultat		4 381 460	4 375 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 522	83 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 148 552	-1 143 597
Summa Finansiella poster		-1 096 030	-1 059 644
Resultat efter finansiella poster		3 285 429	3 315 846
Resultat före skatt		3 285 429	3 315 846
Årets resultat		3 285 429	3 315 846

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	79 924 424	76 037 230
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	17 612	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	3 704 336
Summa Materiella anläggningstillgångar		79 942 036	79 741 566

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

79 942 536 79 742 066

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		116	6 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 703 231	5 502 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	643 520	611 009
Summa Kortfristiga fordringar		4 346 866	6 120 822

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		12 110	21 381
Summa Kassa och bank		12 110	21 381

Summa Omsättningstillgångar

8 358 976 8 142 202

Summa Tillgångar

88 301 512 87 884 268

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 557 302	7 557 302
Fond för yttre underhåll	6 821 403	6 114 511
Summa Bundet eget kapital	14 378 705	13 671 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 420 973	8 812 019
Årets resultat	3 285 429	3 315 846
Summa Fritt eget kapital	14 706 403	12 127 865

Summa Eget kapital

29 085 107 25 799 678

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 888 440	45 972 636
Summa Långfristiga skulder		22 888 440	45 972 636

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 684 196	11 969 396
Leverantörsskulder		793 771	2 319 841
Skatteskulder		17 090	22 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	178 425	86 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 654 482	1 714 332
Summa Kortfristiga skulder		36 327 964	16 111 954

Summa Skulder

59 216 404 62 084 590

Summa Eget kapital och skulder

88 301 512 87 884 268

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 381 460	4 375 489
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 149 404	2 340 021
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 149 404	2 340 021
Erhållen ränta	51 768	71 122
Erlagd ränta	-1 158 608	-1 193 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 424 025	5 593 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 114	5 309
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 488 734	1 217 531
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 507 847	1 222 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 916 177	6 816 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 349 874	-3 596 586
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 349 874	-3 596 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 369 396	-4 493 714
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 369 396	-4 493 714
Årets kassaflöde	196 907	-1 274 102
Likvida medel vid årets början	7 499 858	8 773 960
Likvida medel vid årets slut	7 696 766	7 499 858

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	64 590 255 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 850 052	13 317 420
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	238 906	244 315
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	277 200	330 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 750	109 400
	Hyror förbrukningsbaserad	16 562	9 250
	Hyror övrigt	81 094	51 429
	Övriga primära intäkter	185 807	62 852
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 772 370	14 125 458
	Hysesbortfall	-11 268	-11 000
	<i>Summa</i>	-11 268	-11 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 761 102	14 114 458

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	269 370	251 523
	Övriga sekundära intäkter	129 335	10 857
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	398 705	262 380

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 385 925	-2 244 476
	Snö och halk-bekämpning	-50 906	-14 906
	Reparationer	-571 637	-848 043
	Planerat underhåll	-185 108	0
	Försäkringsskador	-578 405	0
	El	-607 414	-631 688
	Uppvärmning	-1 420 019	-1 473 450
	Vatten	-832 095	-753 148
	Sophämtning	-315 987	-342 596
	Fastighetsförsäkring	-225 750	-212 457
	Kabel-TV och bredband	-279 423	-333 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 776	-264 850
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 730 446	-7 119 070
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 682	-20 203
	Administrationskostnader	-86 489	-69 111
	Extern revision	-19 375	-20 000
	Konsultkostnader	-204 991	-50 757
	Medlemsavgifter	-55 200	-55 200
	Föreningsverksamhet	-16 020	-7 036
	Övriga förvaltningskostnader	-23 948	-35 342
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-430 705	-257 649
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-309 940	-156 284
	Revisionsarvode	-4 200	0
	Övriga arvoden	-63 550	-82 464
	Löner och övriga ersättningar	-74	-2 927
	Sociala avgifter	-85 479	-41 582
	Övriga personalkostnader	-4 550	-1 352
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-467 793	-284 609

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 145 001	-2 328 475
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 403	-11 546
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 149 404	-2 340 021
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	51 427	58 731
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 094	25 222
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	52 522	83 953
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 146 764	-1 137 999
	Övriga räntekostnader	-1 788	-5 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 148 552	-1 143 597

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 836 398	105 836 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 756 000	2 756 000
	Årets investeringar	6 032 195	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	114 624 593	108 592 398
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 555 168	-30 226 693
	Årets avskrivningar	-2 145 001	-2 328 475
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 700 169	-32 555 168
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 924 424	76 037 230
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	646 000	743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	582 000	640 000
	<i>Summa</i>	174 228 000	164 383 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	102 352 000	102 352 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	102 352 000	102 352 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	660 182	660 182
	Årets investeringar	22 015	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	682 197	660 182
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-660 182	-648 636
	Årets avskrivningar	-4 403	-11 546
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-664 585	-660 182
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 612	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 704 336	107 750
	Årets investeringar	2 327 859	3 596 586
	Omklassificering till byggnad	-6 032 195	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 704 336
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 684 656	5 478 478
	Övriga fordringar	18 575	24 488
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 703 231	5 502 966
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 584	12 831
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	629 936	598 178
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	643 520	611 009
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	2 000 000

Not 17 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>
Stadshypotek	2,68%	2028-12-01	12 641 582	602 728
Swedbank Hypotek	3,52%	2028-01-25	5 016 654	366 668
Nordea Hypotek AB	2,2%	2026-03-19	8 400 000	0
Stadshypotek	0,81%	2026-03-01	11 914 800	0
Stadshypotek	1,1%	2026-10-30	12 000 000	0
Stadshypotek	2,83%	2029-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek	2,69%	2028-09-01	4 099 600	400 000
			56 572 636	1 369 396

Långfristig del	22 888 440
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 369 396
Lån som ska konverteras inom ett år	32 314 800
Kortfristig del	33 684 196
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 369 396
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 477 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 681	6 001
Källskatt och sociala avgifter	80 717	3 785
Inre fond	65 866	65 866
Övriga kortfristiga skulder	29 161	10 374
<i>Summa Övriga skulder</i>	178 425	86 026

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 252 341	1 187 202
Upplupna räntekostnader	98 446	108 502
Övriga upplupna kostnader	303 695	418 628
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 654 482	1 714 332

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv, org.nr. 716408-6923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Lundin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maud Strandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:51:13



Anders Rune Apelgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:14:13



Anna Törnblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:43:47



Anders Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:08:46



Niklas Thorén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:32:32



Kajsa Irene Skogsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:43:10



Peter Bogren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:47:51



Eva-Lena Westlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:00:28



Carin Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 20:09:35



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:40:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carin Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 20:11:23



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:39:52



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.