

2024

Årsredovisning

Brf Sadeln i Sundsvall



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.

Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Sadeln i Sundsvall

789200-5435

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Sadeln i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Seldonet 2, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 1967-08-24 och den ekonomiska planen 1969-12-28. Fastigheten är belägen på Riddargatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 (a-b) i Sundsvall. På fastigheten finns åtta bostadshus innehållande 128 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 17 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 101 garageplatser och 15 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett tjuotal parkeringar för boende och gäster.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
80 st	3 rum och kök
20 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 537 kvm

Total lokalyta: 174 kvm

Total yta: 10 711 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobiltelefoni Telia Mobile	12 kvm	2026-12-31

Gemensamma utrymmen	Kommentar
Riddarsalen	Kan hyras av medlemmar för olika evenemang
Gästlägenhet för upp till 6 p	Tillgänglig för alla medlemmar efter bokning

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor och den tekniska förvaltningen av

styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ML Bygg & fastighetsservice och trappstädningen av Castor Plus.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2024 och 2054. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

Utförda underhållsåtgärder	År
Renovering av gallerbrunnar i garagen	2023
Nytt räcke och planteringslådor gårdsplan/garagedäck	2023
Besiktning brandsäkerhet	2022
Monterat entretak över huvudingångarna	2022
Byte av förrådsdörrar	2022
Rensning av ventilationsstammar	2021
Uppförande av 2 st ladduttag i garaget, för el- och hybridbilar	2021
Installation digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal	2021
Klinker källargångar	2019-färdigställs 2021
Relining avloppsstammar	2018-2020
Klinker i källargångar	2019-färdigställs 2021
OVK 2021	2020 anmärkningar åtgärdas
Nödbelysning	2020
Fasadbelysning, komplettering	2020
Motorvärmare	2020
Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem	2020 slutlig injustering 2021
Målning trapphus och källargångar	2019
Nya tvättstugedörrar	2019
Kameraövervakning i grovsoprum och garage	2019
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2018/2019
Byte entrédörrar	2018/2019
Byte låssystem	2018/2019
Digitalt passersystem	2018/2019
Digitala våningsregister	2018/2019
Byte ljuskällor i garage (LED)	2018
Golvåtgärder garage	2018
Relining av avloppsstammar källarvåningar	2018-2021
Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar m.m.	2017-2018
Renovering av tvättstuga	2016
Planerade underhållsåtgärder	År
Reparation av avlopp mellan Riddarg 9-11-13	2025
Byte hissar	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Administrativ förvaltning
Trapphusstädning
Snöskottning och sandning
Fjärrvärme
Bredband & Telefoni
Materialåtervinning
Hushållssopor och matavfall
Parkeringskontroll
Elanläggningar
Färskvatten
Hissar
Elleverans
TV-kanaler
Fastighetsskötsel

Leverantör

Förvaltnings AB Castor
Castor Plus
ML Bygg & Fastighetsservice
Sundsvall Energi
Arkaden
Stena Recycling
Reko
AIMO
Sundsvall Elnät
Mittsverige Vatten
Schindler Hissar
Vattenfall
Tele2
ML Bygg & Fastighetsservice

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Övrig information

Vår bostadsrättsförening är numera anslutna till Bostadsrätterna. Där kan vi som styrelse få hjälp i styrelsearbetet med styrelserådgivning - hjälp av jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperter samt kostnadsfria utbildningar.

Boende kan via deras hemsida hitta viktig och bra information till hjälp i frågor eller funderingar kring vad som gäller i en bostadsrättsförening.

Vi har numera avflyttningsbesiktning. Den utförs av Castor vid överlåtelse av bostadsrätt. Det man tittar på är de delar i lägenheten som föreningen ansvarar för och att den boende inte har utfört något som inte förankrats hos styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Styrelsen har låtit utföra besiktning av garagetaket/garaget eftersom det har upptäckts läckage och att man ser armering i dager i taket. Styrelsen inväntar protokoll och utlåtande med åtgärdsförslag.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 910	8 511	8 356	8 342	8 263
Resultat efter finansiella poster	202	475	128	1 698	-3 268
Soliditet (%)	14,5	13,8	12,5	neg	neg
Årsavgift bostäder per kvm BOA* (kr)	764	728	714	714	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	85	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	269	246	0	0	0
Skuldsättning per totalyta (kr)	3 116	3 202	3 286	3 362	3 438
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt (kr)	3 167	3 254	0	0	0
Skuldränta (%)	3,6	2,7	1,3	0,9	1,3
Räntekänslighet (%)	4	4	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	160	181	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Årsavgift bostäder inkluderar även balkongtillägg.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 336 070	10 000 000	0	-6 020 552	474 662	5 790 180
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			550 000	-550 000		0
Disposition av föregående års resultat:				474 662	-474 662	0
Årets resultat					201 707	201 707
Belopp vid årets utgång	1 336 070	10 000 000	550 000	-6 095 890	201 707	5 991 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 095 890
årets vinst	201 707
	-5 894 183

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	550 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-344 770
i ny räkning överföres	-6 099 413
	-5 894 183

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 909 706	8 511 435
Övriga rörelseintäkter	3	0	521 351
Summa rörelseintäkter		8 909 706	9 032 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 841 332	-6 029 270
Övriga externa kostnader		-252 020	-226 118
Personalkostnader	5	-247 236	-175 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 792	-1 164 792
Summa rörelsekostnader		-7 505 380	-7 596 147
Rörelseresultat		1 404 326	1 436 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 201	1 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 820	-963 946
Summa finansiella poster		-1 202 619	-961 977
Resultat efter finansiella poster		201 707	474 662
Resultat före skatt		201 707	474 662
Årets resultat		201 707	474 662

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	33 980 932	35 145 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 980 932	35 145 724

Summa anläggningstillgångar

33 980 932

35 145 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 660	16 837
Övriga fordringar		30 554	27 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		377 505	311 704
Summa kortfristiga fordringar		420 719	355 769

Kassa och bank

Kassa och bank	9	6 931 954	6 351 049
Summa kassa och bank		6 931 954	6 351 049
Summa omsättningstillgångar		7 352 673	6 706 818

SUMMA TILLGÅNGAR

41 333 605

41 852 542

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		550 000	0
Summa bundet eget kapital		11 886 070	11 336 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 095 890	-6 020 552
Årets resultat		201 707	474 662
Summa fritt eget kapital		-5 894 183	-5 545 890
Summa eget kapital		5 991 887	5 790 180

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 709 721	8 120 385
Summa långfristiga skulder		15 709 721	8 120 385

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 661 716	26 171 052
Leverantörsskulder		761 947	551 958
Skatteskulder		17 810	22 286
Övriga skulder	11	168 323	173 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 022 201	1 023 172
Summa kortfristiga skulder		19 631 997	27 941 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 333 605

41 852 542

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	201 707	474 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 164 792	1 164 792
Betald skatt	-7 802	3 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 358 697	1 642 727

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 177	-8 173
Förändring av kortfristiga fordringar	-65 801	-95 712
Förändring av leverantörsskulder	209 989	-314 645
Förändring av kortfristiga skulder	-6 157	158 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 500 905	1 383 165

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-920 000	-910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-920 000	-910 000

Årets kassaflöde

580 905 **473 165**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 351 049	5 877 884
Likvida medel vid årets slut	6 931 954	6 351 049

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 351 252 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	72 år
Tillkommande utgifter	5-50 år
Markanläggning	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta:

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet:

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta:

Visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg	8 048 640	7 674 232
Hyror lokaler	73 700	76 200
Hyra gästlägenhet	20 950	30 450
Hyror garage	416 775	414 000
Hyror parkering	42 042	26 229
Avgift andrahandsuthyrning	16 263	21 036
Gemensamhetsel	255 769	252 543
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 215	13 601
Övriga intäkter	10 352	3 144
	8 909 706	8 511 435

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning försäkringsbolag	0	520 881
Ersättning övrigt	0	470
	0	521 351

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	938 645	1 594 530
Planerat underhåll	344 770	319 198
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	431 076	350 330
Uppvärmning	1 398 257	1 352 785
Vatten- och avloppsavgifter	636 875	474 705
Elavgifter	850 597	807 801
Renhållning	320 363	200 702
Snöröjning	268 420	291 337
Rengöring ventilation, brandskydd	5 375	5 375
Förbrukningsinventarier/materiel	86 666	101 482
Fastighetsförsäkringar	143 354	119 461
TV, bredband och telefoni	205 684	205 562
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	211 250	206 002
	5 841 332	6 029 270

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	187 001	144 900
Löner och ersättningar till övriga	18 000	2 250
Sociala avgifter enligt lag och avtal	42 235	28 817
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	247 236	175 967

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	50 229 432	50 229 432
Ingående anskaffningsvärde, mark	1 162 300	1 162 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 391 732	51 391 732
Ingående avskrivningar	-26 246 008	-25 081 216
Årets avskrivningar	-1 164 792	-1 164 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 410 800	-26 246 008
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Årets uppskrivningar (mark)		0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde	33 980 932	35 145 724
Taxeringsvärden byggnader	87 261 000	87 261 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	121 261 000	121 261 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 120 000	40 120 000
	40 120 000	40 120 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 994	284 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 994	284 994
Ingående avskrivningar	-284 994	-284 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 994	-284 994
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	5 751	5 751
Nordea	4 370 017	3 837 455
Handelsbanken checkkonto	337 249	2 338 799
Handelsbanken affärskonto	169 044	169 044
Handelsbanken placeringskonto	2 049 893	0
	6 931 954	6 351 049

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,95	2025-01-30	2 830 000
Stadshypotek	3,64	2025-06-30	5 201 664
Stadshypotek	3,64	2025-06-30	745 000
Stadshypotek	2,80	2025-12-01	8 801 052
Stadshypotek	3,12	2026-12-30	13 620 000
Stadshypotek	4,04	2026-06-01	688 908
Stadshypotek	4,04	2026-06-01	1 484 813
			33 371 437
Kortfristig del av långfristig skuld			17 787 716

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 910 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 28 821 437 kr

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	87 743	98 509
Depositioner	75 000	75 000
Personalens skatter	2 942	0
Sociala avgifter	2 638	0
	168 323	173 509

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jöran Nilsson

Birgit Karlsson

Victoria Forslund

Jesper Rönnlund

Fredrik Lohman

Pernilla Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

FREDRIK LOHMAN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln i Sundsvall

9de86c48-d9e8-46d2-ac34-3cfd3e91de4a - 2025-05-05 10:06:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b806c32b-8dd6-4cfe-b94f-669486d2d6ad - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Karin Elaine Victoria Forslund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sadeln

0e950efe-d107-4d87-a0d7-8e848ad965ed - 2025-05-05 13:54:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 38687b46-e917-403b-9158-a1e83592de7f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jöran Lennart Nilsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sadeln

160489fb-d19c-4a52-a978-db215ba4e9d9 - 2025-05-05 15:01:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3c5bbbed5-4f49-4b2f-b847-8c489bf2fa08 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JESPER RÖNNLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln

dc7162c0-af63-4617-90fe-70f3b388b6a4 - 2025-05-05 15:16:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 04ecf4ea-d2ae-4def-bdb6-78173d9e521c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BIRGIT KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln

84efbd69-8c2f-45fd-a5b2-383693831e36 - 2025-05-05 15:27:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - df822680-803f-486b-a023-c6f475221f8c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PERNILLA SVAHN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln i Sundsvall

94938600-da16-44d5-a028-9ee373e58997 - 2025-05-05 15:49:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - daf279eb-5152-4e1b-88d0-9df2066de15a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

bb329050-513f-43c2-ba68-d09d00278ff3 - 2025-05-05 16:25:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0c627ee9-e7ac-4128-90ad-131e324057d7 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sadeln i Sundsvall

Org.nr. 789200-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadeln i Sundsvall 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 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 upphöra med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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. 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 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 Brf Sadeln i Sundsvall 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 15:24

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin · 05.05.2025 09:12

DOCUMENT ID:
rkSWHklIge

ENVELOPE ID:
S1NWB18xgg-rkSWHklIge

DOCUMENT NAME:
Brf Sadeln Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	05.05.2025 15:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	05.05.2025 15:24	Low	IP: 89.189.201.248

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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor