



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro med säte i UPPLAND-BRO org.nr. 716417-4729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-23

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunna 7:137	1981-01-01	1985
Brunna 7:138	1981-01-01	1985

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 552
1	lokaler (hyresrätt)	16
182	p-platser	0
17	garageplatser	255
1	förråd	24
Totalt 364 objekt		13 847

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 2 rok, 69 st 3 rok, 31 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Upplands-BRO BRUNNA GA:17	G:A		65755 / 28414.5	Sopsuganläggning, Va-ledningar, Centralantennanläggning, Parkbelysning, Entrégata

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Yvonne Skavhellen	Ordförande	1901-01-01
Gunilla Pettersson	Ledamot	2020-06-23
Barbro Schmidt	Ledamot	2024-03-06
Marie Larsson	Ledamot	2019-05-14
Mikael Källman	Ledamot	2016-04-12
Christian Erik Remnebrand	Ledamot	2024-03-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Skavhellen, Mikael Källman och Christian Remnebrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Skavhellen, Barbro Schmidt, Marie Larsson och Mikael Källman.

Revisorer har varit: Anneli Jonsson och Karolina Valentiniene suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sonata Valentiniene (sammankallande), Andreas Engzell samt Marco Moberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 6% 2025-01-01 och höjs ytterligare 3 % 2026-01-01.

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 2025-06-24

Årets investering 2025

Nytt passersystem. Uppdaterat passersystem/nya kodlås och nytt styrsystem. - Avslutat.
Inköp av 87 laddstolpar med dubbla uttag som såldes tillbaka till elbolaget och upprättande av 10-årigt leasingavtal med Nordic Propeye. För laddstolpar fick föreningen lån från elbolaget och senare bidrag från Naturvårdsverket i januari 2026 som reserverades i årets årsredovisning – Pågående.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret 2025

Omläggning befintliga lån -Pågående
Upphandling nytt lån -Pågående
Juridiska ärenden-Pågående
Målning av lekutrustning -Pågående
Belysning byts ut till LED -Pågående
Upphandling underhåll/besiktning tak -Pågående
Avveckling sopsugen Envac -Pågående
Utredning ombildande av lokaler Tr1 och Tr13 -Pågående

Uppdatering hemsida -Pågående
Markförbättrande åtgärder -Pågående
Trädvård med arborist -Pågående
Flertalet vattenskador -Pågående
Utredning om framtida källsortering med Kommunen -Pågående
Utredning/anmodan till boende rörande uteplatser/planteringar -Pågående
Genomgång avtal fastighet och mark -Pågående
Radonsanering -Pågående
Trombonstigen -Lokalförsörjningsplan -Pågående
Avyttring samfällighet med Repslagaren -Pågående
HSB lokal Tr1 uppsagd -Pågående
Budgetarbete -Pågående
Hyra av sopkärl -Pågående
Låghus/-Mossbekämpning -Pågående
Brandbesiktning och Elsäkerhetsbesiktning -Löpande
Fastighets syn -Mark syn Lekplatsbesiktning -Löpande
Uthyrning av föreningslokalen -Löpande
Elförbrukning p-platser läggs på den som hyr platsen -Löpande
Driftsmöten -Löpande

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

Uppdaterad belysning vid lekplatsen -Avslutat
Uppsägning avtal Envac -Avslutat
Utredning komplettering av utebelysning -Avslutat
Radonmätning -Avslutat
Sopsug avstängd -Avslutat
Rengöring sopnedkast -Avslutat
Schaktbelysning och nödtelefon uppdaterade i hissarna -Avslutat
Reflexmarkerin på parkeringar och lyktstolpar -Avslutat
Högtryckstvättning av diverse platser -Avslutat
Aptus nya kodlås och styrenheterna -Avslutat
Samarbete sophertering Repslagaren -Avslutat

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

Renovera fasader servicehus och föreningslokal
Översyn parkering
Renovering lekplatser
Sortering av restavfall

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	123	-52	87	167	214
Skuldsättning, kr/kvm	4 619	4 611	4 705	4 701	4 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 711	4 711	4 711	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	291	299	276	201	207
Årsavgifter, kr/kvm	918	863	790	745	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	901	1 016	772	743
Nettoomsättning, tkr	12 848	12 046	11 424	10 797	10 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	-678	-3 266	-2 178	-150	816
Soliditet, %	13	15	18	20	22

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större avskrivningar samt räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% 2025-01-01 samt ytterligare en höjning med 3% 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 937 994	0	0	4 937 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	28 378	0	0	28 378
Upplåtelseavgifter, kr	6 622	0	0	6 622
Underhållsfond, kr	5 605 396	0	4 465	5 609 861
S:a bundet eget kapital, kr	10 578 390	0	4 465	10 582 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 692 665	-3 265 795	-4 465	1 422 405
Årets resultat, kr	-3 265 795	3 265 795	-678 276	-678 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 426 870	0	-682 741	744 129
S:a eget kapital, kr	12 005 260	0	-678 276	11 326 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 610 000 kr samt ianspråktagande skatt med 605 535 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	1 426 870
Årets resultat, kr	-678 276
Reservation till underhållsfond, kr	-610 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	605 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	744 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	744 129
------------------------------------	----------------

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	12 847 520	12 045 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 885	185 559
Summa Rörelseintäkter		12 885 405	12 231 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 025 277	-10 483 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 767	-166 192
Personalkostnader	Not 6	-382 692	-365 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 740 707	-1 990 001
Summa Rörelsekostnader		-11 558 443	-13 005 607
Rörelseresultat		1 326 961	-774 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 852	73 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 029 089	-2 565 462
Summa Finansiella poster		-2 005 237	-2 491 520
Resultat efter finansiella poster		-678 276	-3 265 795
Resultat före skatt		-678 276	-3 265 795
Årets resultat		-678 276	-3 265 795

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	74 693 144	75 919 476
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 693 144	75 919 476

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 74 693 644 75 919 976

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 750	12 677
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 175 113	3 696 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 694 920	930 533
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 907 783	4 639 808

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	68 475	68 268
<i>Summa Kassa och bank</i>		68 475	68 268

Summa Omsättningstillgångar 9 976 258 4 708 076

Summa Tillgångar 84 669 902 80 628 052

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 972 994	4 972 994
Fond för yttre underhåll	5 609 861	5 605 396
Summa Bundet eget kapital	10 582 855	10 578 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 422 405	4 692 665
Årets resultat	-678 276	-3 265 795
Summa Fritt eget kapital	744 129	1 426 870

Summa Eget kapital

11 326 984 12 005 260

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	41 239 573	22 603 054
Summa Långfristiga skulder		41 239 573	22 603 054

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 603 054	41 239 573
Leverantörsskulder		1 605 469	850 029
Skatteskulder		20 589	25 988
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 743 626	1 849 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 130 606	2 054 210
Summa Kortfristiga skulder		32 103 345	46 019 738

Summa Skulder

73 342 918 68 622 792

Summa Eget kapital och skulder

84 669 902 80 628 052

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 326 961	-774 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 740 707	1 990 001
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 740 707	1 990 001
Erhållen ränta	23 852	73 942
Erlagd ränta	-2 129 299	-2 510 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	962 222	-1 220 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 102 661	-462 426
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 820 336	-231 260
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	717 674	-693 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 679 896	-1 914 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-514 375	-2 115 844
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 375	-2 115 844
Årets kassaflöde	1 165 521	-4 030 375
Likvida medel vid årets början	3 751 830	7 782 205
Likvida medel vid årets slut	4 917 351	3 751 830

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 805 252	11 137 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	365 800	334 443
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	264 060	220 050
	Hyror lokaler	12 000	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	467 280	467 280
	Hyror förbrukningsbaserad	13 779	0
	Hyror övrigt	14 400	14 400
	Övriga primära intäkter	140 365	93 503
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 082 936	12 278 840
	Hysesbortfall	-10 140	-7 790
	Avsatt till inre fond	-225 276	-225 276
	<i>Summa</i>	-235 416	-233 066
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 847 520	12 045 774

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 885	214 079
	Övriga sekundära intäkter	0	-28 520
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 885	185 559

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 443 845	-2 799 943
	Snö och halk-bekämpning	-214 119	-220 281
	Reparationer	-493 366	-436 393
	Planerat underhåll	-605 535	-554 249
	Försäkringsskador	-105 839	-1 281 320
	El	-1 491 376	-1 730 951
	Uppvärmning	-1 597 742	-1 580 123
	Vatten	-927 554	-824 296
	Sophämtning	-209 370	-179 789
	Fastighetsförsäkring	-377 627	-363 103
	Kabel-TV och bredband	-273 141	-243 571
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 612	-269 520
	Övriga driftkostnader	-150	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 025 277	-10 483 539
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-93 195	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 484	-6 149
	Administrationskostnader	-82 491	-13 681
	Extern revision	-30 750	-28 000
	Medlemsavgifter	-53 010	-53 010
	Föreningsverksamhet	-15 204	-1 451
	Övriga förvaltningskostnader	-113 634	-63 902
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-409 767	-166 192
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-306 000	-292 500
	Sociala avgifter	-68 692	-65 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-382 692	-365 875

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	22 616	72 347
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 236	1 595
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 852	73 942
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 028 150	-2 564 692
	Övriga räntekostnader	-939	-770
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 029 089	-2 565 462

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 711 775	97 473 539
	Ingående anskaffningsvärde mark	956 000	956 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	514 623	514 623
	Årets investeringar	5 815 374	2 115 844
	Bidrag markanläggningar	-2 565 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 736 000	-877 608
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	100 696 772	100 182 398
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 262 921	-23 150 529
	Årets avskrivningar	-1 740 707	-1 990 001
	Omklassificeringar	0	877 608
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 003 628	-24 262 922
	Utgående redovisat värde	74 693 144	75 919 476
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	205 000	156 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	255 000	227 000
	Summa	190 460 000	194 383 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 582 000	81 582 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	81 582 000	81 582 000
	I årets investeringar avser 514 375 byggnader och 5 301 000 markanläggningar.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 848 876	3 683 562
	Övriga fordringar	1 326 237	13 036
	Summa Övriga fordringar	6 175 113	3 696 598

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 3 694 920 930 533

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **3 694 920** **930 533****Not 12 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Nordea 68 475 68 268

Summa Kassa och bank **68 475** **68 268****Not 13 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>
Danske Bank	2,68%	2028-05-31	25 000 000	0
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
Nordea	2,71%	2027-01-20	16 239 573	0
			63 842 627	0

Långfristig del 41 239 573

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 22 603 054

Kortfristig del 22 603 054

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,13%

Finns swap-avtal Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,68%	2028-05-31	25 000 000	0
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
Nordea	2,71%	2027-01-20	16 239 573	0
			63 842 627	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 603 054
Kortfristig del	22 603 054

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga lån	3 206 250	0
Momsskuld	640 564	8 633
Inre fond	1 869 087	1 824 344
Övriga kortfristiga skulder	27 725	16 961
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 743 626	1 849 938

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 094 278	1 005 847
Upplupna räntekostnader	168 771	268 981
Övriga upplupna kostnader	867 557	779 382
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 130 606	2 054 210

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Upplands-Bro
Org.nr 716417-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Upplands-Bro för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Upplands-Bros 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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, förfälskning, 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 tidpunkter för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Upplands-Bro 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Jonsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Yvonne Skavhellen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:57:46



Mikael Källman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:22:57



Marie Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:05:25



Gunilla Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:32:54



Christian Erik Remnebrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:11:49



Barbro Schmidt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:12:50



Anneli Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:07:07



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:36:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anneli Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:02:26



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:31:56

