



ÅRSREDOVISNING

1/1 2025 – 31/12 2025

Brf
Sadelmakaren 2

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2, 769611-4391, med säte i Malmö, får härmed avlämna årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01--2025-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-05 och nuvarande stadsgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Selen ga:1. Malmö Selen ga:1s ändamål är att förvalta väg, kommunikation och grönytor, bullervall, bullerskärmar, belysningsarmaturer inkl ledningar och tillbehör, ledningar för konsumtionsvatten, spillvatten och dagvatten inkl brunnar mm, miljötorg med miljöhus, parkeringsanläggning på miljötorg samt sopsugsanläggning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Selen 5 i Malmö med därpå uppförda byggnader med 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Sadelmakarebyn 7A-D.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt och 26 garageplatser med hyresrätt. Laddstolpar för elbilar finns tillgänglig på 4 av dessa garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	2,5 r o k	3 r o k
16	15	4	22

Total tomtarea	4 009 kvm
Total bostadsyta	3 358 kvm
-varav bostadsrättsyta	3 358 kvm
Total garagearea:	780 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Rajmonda Latifi	2027
Ledamot	Britta Siekmann	2027
Ledamot	Bikram Singh	2026
Ledamot	Anders Svensson	2026
Suppleant	Arbnor Qeriqi	2027

Vald tom föreningsstämman

Valberedning	Bahiar Bilginer	2026
--------------	-----------------	------

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	2026
----------------------	-----------------------------------	------

Firmateckning

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

Planerat underhåll 2026 – 2030

- Årligt underhåll och besiktning av hissar, garageport och ventilation
- Årlig funktionskontroll av passersystem
- Åtgärder för systemiskt brandskydd (varje år)
- OVK-besiktning (vart sjätte år)
- Fasadtvätt av resterande ytor
- Underhåll ventilation
- Ytbehandling av träddäck
- Behandling träribbad fasad
- Smörja och justera fönster och balkongdörrar
- Byte av fasadbelysning
- Byte av termostatter, injustering av värmesystem
- Stamspolning
- Behandling cykelhus
- Justering av marksten

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025 av Förvaltning Syd AB. Underhållsplanen sträcker sig mellan 2025 och 2075.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsågs det 660 000 under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm. (3 328 kvm)

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Förvaltning Syd fr o m 2025-01-01
Kabel TV	telenor
Bredband	Telenor
Elavtal	E.on
Fjärrvärme	E.on
Jour	Örestads Bevakning
Mätning EL och vatten	IMD Sverige/Techem
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal Portar	Assa Abloy & Säkerhetsteknik
Serviceavtal Ventilation	Assemblin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit tolv styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2025. Styrelsens sammansättning blev oförändrad.

Vid årsskiftet bytte föreningen förvaltare från Bredablick till Förvaltning Syd (ekonomisk förvaltning) och Sydsverige Entreprenad (teknisk förvaltning). Samarbetet med de nya förvaltarna fungerar mycket bra.

Styrelsen har fortsatt arbetat med omförhandling av avtal och upphandling av nya leverantörer, dels för att effektivisera arbetet, dels för att sänka kostnader. Bl a har ett nytt tv- och bredbandsavtal förhandlats med Telenor. Föreningens medlemmar har nu tillgång till ett förmånligt digital-TV paket. Bredband kommer att uppgraderas under vår 2026. Hissavtalet med Kone har omförhandlats för att sänka kostnader genom ett avtal som bättre motsvarar föreningens behov. Styrelsen har även tecknat ett serviceavtal avseende föreningens tvättutrustning efter fjolårets bekymmer.

På underhållssidan bör nämnas att alla armaturer i garaget och förrådsgångar har blivit ersatta med energisnåla LED-armaturer. Fasadtvätt utfördes på husens gavlarna med mycket gott resultat. Övriga fasadytor kommer att tvättas framöver allt eftersom.

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

Trots allmänna kostnadsökningar har styrelsen lyckats hålla årsavgiften oförändrat, mycket tack vare lägre förvaltningskostnader och nya avtal med bättre villkor. Dessutom har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under året så att föreningens bolån med rörlig ränta har kunnat profitera av sänkta räntekostnader. Energikostnaderna låg fortfarande på en hög nivå. Förbrukning av el har i år varit något lägre än ifjol, förbrukning av värme något högre. Värmekostnaderna har dock sjunkit då föreningen bytt från gasdrift till fjärrvärme. Överlag har priserna för energi ökat väsentligt. Den så kallade Nils-Holgersson-index för fjärrvärme visar att fjärrvärmepriset i Skåne steg med ca 16,5% under 2025. Föreningens el-pris (inkl nätavgift och moms) har ökat från 2,05 kr/kWh till 2,20 kr/kWh i genomsnitt under 2025. På driftkostnadssidan har kostnaderna för samfälligheten gått upp rejält. Detta beror bl a på ökade taxa för avfall och byte av förvaltare. Även i år har styrelsen fått hantera några fall av olovlig andrahandsuthyrning. På förekommen anledning vill styrelsen därför påminna ytterligare en gång om att all typ av andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Andrahandsuthyrning godkänns max ett år i taget och förlängs max en gång av samma uthyrningsskäl.

Under sommaren firade föreningen 20 års jubileum. En mycket uppskattad fest hölls på gården med grillning, glassmaskin och hoppborg till barnen.

Utfört underhåll under året

- Besiktning av hissar
- Besiktning av garageport
- Årligt underhåll av ventilation
- Årlig funktionskontroll av passersystem
- Åtgärder för systematiskt brandskydd
- Fasadtvätt på husens gavlar
- Brandskyddsmålning garage

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse skett. (2024 skedde 3 överlåtelse)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar

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

Årsavgifter

I grundårsavgiften ingår värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Kabel-TV och fiberavgift samt en administrativ avgift för IMD.

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

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter	5 018 562	4 932 296	4 931 633	4 655 964
Resultat efter finansiella poster	-394 531	-407 660	-761 187	-198 168
Soliditet (%)	42,94	43,03	43,05	43,10
Balansomslutning	95 049 068	95 760 922	96 683 688	98 321 928
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 306	1 404	1 396	1 226
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	96	95	88
Skuldsättning (kr/kvm)	12 917	13 007	13 084	13 166
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 918	16 029	16 123	16 224
Sparande (kr/kvm)	149	118	166	237
Räntekänslighet (%)	12	11	12	13
Energikostnad (kr/kvm)	166	194	200	308
Snittränta (%)	3,4%	3,51	2,63	1,24

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justering och visar årets likviditetsöverskott för amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och vatten till medlemmarna.

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

Upplysning vid förlust

Resultatet 2025 innebär förlust. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande så går föreningen med positivt resultat. Kassen har stärkts något. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finanseras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar. Föreningen utvärderar fortlöpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att fullfölja framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Åre resultat
Belopp vid årets ingång	44 661 000	0	3 554 418	-6 592 515	-407 660
Disposition enligt Föreningsstämma	0	0	0	-407 660	407 660
Årets resultat					-394 531
Belopp vid årets utgång	44 661 000	0	3 554 418	-7 000 175	-394 531

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 000 175
Årets resultat	-394 531
	-7 394 706

Förslag till disposition:

Avsättning till Fond för Yttre Underhåll	-660 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	138 793
Balanseras i ny räkning	-6 873 499
	-7 394 706

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 465 152	4 349 77
Övriga rörelseintäkter	3	<u>553 410</u>	<u>582 52</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 018 562	4 932 29
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 321 286	-2 253 71
Övriga externa kostnader	5	-239 983	-248 42
Personalkostnader	6	-154 549	-75 30
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	<u>-895 282</u>	<u>-889 46</u>
Summa rörelsekostnader		-3 611 100	-3 466 90
Rörelseresultat		1 407 462	1 465 39
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 397	14 65
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 803 390</u>	<u>-1 887 70</u>
Summa finansiella poster		-1 801 993	-1 873 05
Resultat efter finansiella poster		-394 531	-407 66
Resultat före skatt		-394 531	-407 66
Årets resultat		<u>-394 531</u>	<u>-407 66</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	93 571 433	94 446 47
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	162 051	182 29
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	24 37
Summa materiella anläggningstillgångar		93 733 484	94 653 14
Summa anläggningstillgångar		93 733 484	94 653 14
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 679	
Övriga fordringar		69 472	178 73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350 623	311 41
Summa kortfristiga fordringar		427 774	490 14
Kassa och bank			
Kassa och bank		887 810	617 63
Summa kassa och bank		887 810	617 63
Summa omsättningstillgångar		1 315 584	1 107 78
SUMMA TILLGÅNGAR		95 049 068	95 760 92

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

44 661 000

44 661 000

Fond för yttre underhåll

3 554 418

3 554 418

Summa bundet eget kapital

48 215 418

48 215 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 000 175

-6 592 51

Årets resultat

-394 531

-407 66

Summa fritt eget kapital

-7 394 706

-7 000 17

Summa eget kapital

40 820 712

41 215 24

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

28 426 760

19 513 21

Summa långfristiga skulder

28 426 760

19 513 21

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

25 024 546

34 310 76

Förskott från kunder

0

14 85

Leverantörsskulder

251 829

192 86

Skatteskulder

18 346

15 68

Övriga skulder

6 450

5 74

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

500 425

492 54

Summa kortfristiga skulder

25 801 596

35 032 46

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 049 068

95 760 92

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 407 462	1 465 39
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		919 657	889 46
Erhållen ränta mm		1 397	14 65
Erlagd ränta		-1 803 390	-1 887 70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		525 126	481 80
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 679	
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		70 048	-41 74
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		58 967	-62 20
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 646	-136 37
Kassaflöde från den löpande verksamheten		642 816	241 48
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	-291 25
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-291 25
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-372 644	-316 53
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-372 644	-316 53
Förändring av likvida medel		270 172	-366 29
Likvida medel vid årets början		617 638	983 93
Likvida medel vid årets slut		887 810	617 63

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
(K2)

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal.</u>
Byggnader	100 .
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12 .

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen (garage) är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Not 2	Nettoomsättning	2025	202
	Årsavgift bostäder brf	4 345 152	4 222 13
	Hysesintäkter garage och p-platser	120 000	127 64
		<u>4 465 152</u>	<u>4 349 77</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	202
	Andrahandsuthyrningsavgifter	0	15 97
	Debiterade vattenkostnader, momsregistrerade	69 521	101 62
	Debiterade elkostnader, momsregistrerade	190 214	161 51
	Försäkringsersättning	28 676	23 80
	Överlåtelse- och Pantsättningsavgifter	14 994	37 57
	Övriga intäkter	51 428	36 96
	Kommunikation, bredband och kabel-TV	198 578	205 06
		<u>553 411</u>	<u>582 52</u>

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

NOTER

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	202
Driftskostnader		
Fastighets- och trädgårdsskötsel	198 449	528 52
Entreprenadkostnad städ	100 620	
Samfällighetsavgift Selen	437 896	315 92
Besiktning och serviceavtal	155 076	158 72
Försäkring	50 519	45 98
KabelTV	225 895	215 32
Fastighetsskatt	116 598	99 78
Summa	1 285 053	1 364 28
Reparationer	2025	202
Löpande underhåll	119 728	47 72
Reparation huskropp utvändigt	88 964	
Löp underhåll garage	3 453	
Summa	212 145	47 72
Periodiskt underhåll	2025	202
Periodiskt underhåll installationer	138 793	
Periodiskt underhåll hissar	0	28 67
Summa	138 793	28 67
Taxebundna kostnader	2025	202
Fastighetsel	262 060	266 99
Fjärrvärme	423 235	536 82
Sophämtning	0	9 17
Summa	685 295	813 01
Summa Total	2 321 286	2 253 71

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	202
Ekonomisk förvaltning	116 392	146 12
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	8 914	11 02
Revision	27 025	31 82
Juristarvode	0	30 78
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 32
Övriga förvaltningskostnader	36 150	14 80
Tele och Post	186	7 42
Konsultarvoden	24 375	
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 600	
	239 982	248 42

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

NOTER

Not 6	Personal	2025	2024
-------	----------	------	------

Styrelsen:

Arvode

117 600

57 300

Sociala kostnader

36 949

18 000

Summa

154 549

75 300

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode med 2 Prisbasbelopp + sociala avgifter enligt stämmobeslut juni 2025.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

105 271 705

104 980 450

Inköp fjärrvärmecentral

0

291 250

Utgående anskaffningsvärden

105 271 705

105 271 700

Ingående avskrivningar

-10 825 234

-9 956 000

Årets avskrivningar

-875 038

-869 210

Utgående avskrivningar

-11 700 272

-10 825 250

Redovisat värde

93 571 433

94 446 450

Taxeringsvärden - nytt värde 2025

Mark

16 600 000

15 000 000

Byggnader

62 833 000

55 687 000

79 433 000

70 687 000

Mark ingår i anskaffningsvärdet med 17 319 455 kr.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

241 730

241 730

Utgående anskaffningsvärden

241 730

241 730

Ingående avskrivningar

-59 435

-39 180

Årets avskrivningar

-20 244

-20 250

Utgående avskrivningar

-79 679

-59 430

Redovisat värde

162 051

182 250

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

24 375

24 375

Försäljningar/utrangeringar

-24 375

Utgående anskaffningsvärden

0

24 375

Redovisat värde

0

24 375

Omförd till konsultarvode. Avser Förstudie för Solcellsanläggning från år 2023.

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

NOTER

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa å amorterir
Förfaller inom 1 år					
SBAB	92548432823	2,55	2026-04-30	7 374 928	100 00
SBAB	92548432815	2,54	2026-05-15	7 378 000	
SBAB	92548432807	3,71	2026-11-05	10 126 066	114 40
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	92548432777	4,35	2027-03-17	9 387 145	98 55
SBAB	92548432785	3,12	2030-05-13	10 000 000	
SBAB	92548432793	2,80	2028-05-11	9 185 167	47 00
				53 451 306	359 95
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 651 54

Not 11 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 594 000	55 594 00

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2026 kommer föreningens fastighetsnät (bredband) att uppgraderas till en hastighet av 1000/1000 Mbit/s. Den nya hastigheten gäller fr o m mars 2026 och kräver att medlemmarna byta router och aktivera bredbandet på nytt. Ett informationsbrev från Telenor har gått ut till alla medlemmar.

Brf Sadelmakaren 2

Org.nr. 769611-4391

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Raymonda Latifi
Styrelseledamot
Ordförande

Britta Siekmann
Styrelseledamot

Bikram Singh
Styrelseledamot

Anders Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 20:11

SENT BY OWNER:

Christina Andersson • 09.04.2026 17:07

DOCUMENT ID:

BJL_2ISB3WI

ENVELOPE ID:

ByOheHB2Zx-BJL_2ISB3WI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Sadelmakaren 2 version 260408.pdf
14 pages

SHA-512:

89f52a0daac405a78141e82638eca36f48f0e67a20fc2cc
b82f2a8a8aff2c81d9d91bf76a1c04fdac18456a6ac31c0f
d1b4c86c72c062658e33b117ecac15ad3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIKRAM JEET SINGH bikram.jeet.singh@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:31 10.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.178
2. Britta Siekmann brsi@gmx.net	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:54 10.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 45.94.211.224
3. Rajmonda Latifi rajmonda_latifi@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:17 15.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.100
4. ANDERS SVENSSON mkiidiving@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:04 16.04.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.248.175
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:11 16.04.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2, 769611-4391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 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 *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
- 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 fallade 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 20:11

SENT BY OWNER:

Christina Andersson • 09.04.2026 17:10

DOCUMENT ID:

HJEIbrnbe

ENVELOPE ID:

H1X8ZrS3Wg-HJEIbrnbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sadelmakaren 2.pdf

2 pages

SHA-512:

5b786f53fd1c2f990e22e12b8fc9d50e85085ea91bacafa

15adb01e6914091a29eeba187ae17ef22ca6e3c09c018e

db6f369f7228680e3f7fe8e853b9a8051fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	16.04.2026 20:11	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	16.04.2026 20:05	Low	IP: 85.24.130.243

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som har haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling

Resultaträkning:

Visar i sammandrag samtliga typer av intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet i "Årets resultat".

Årets resultat:

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen under rubriken "Eget kapital".

Balansräkning:

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Anläggningstillgång:

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång:

Tillgång som inte är anläggning, dvs inte avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital:

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital negativt.

Fond för yttre underhåll:

Avsättning till yttre underhållsfond som skall ske enligt antagna stadgar.

Ställda säkerheter:

Avser här de säkerheter, pantbrev/företagsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning:

Är summan på vardera sidan av balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är samma.

Noter:

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen.

Årsredovisningen är framställd av Förvaltning Syd AB i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal.

Förvaltning Syd AB bistår bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Förvaltning Syd AB, Sporregatan 17, 213 77 Malmö, tfn 040-630 93 10.