

2025

Årsredovisning

Brf Sadeln i Sundsvall

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 förskottsinsbetalda 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

2025

Styrelsen för Brf Sadeln i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 & fastighetservice och trappstädningen av Castor Plus.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2074. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte av hissar Riddargatan 5 A-B	2025
Reparation av avlopp mellan Riddarg 9-11-13	2025
Påbörjat projektteringsarbete inför garagerenovering 2026	2025
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 samlingsal	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 källarvånningar	2018-2021
Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar m.m.	2017-2018
Renovering av tvättstuga	2016
Planerade underhållsåtgärder	År
Renovering av garage (byte tätskikt och ny asfalt samt reparation av betong i garagets takvalv)	2026

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 1 724 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av hissar utförts på Riddargatan 5 A-B. Styrelsen har även beslutat att Jämtfasad AB får totalansvaret för utförandet av garagerenoveringen under 2026. Projekteringsarbeten för den kommande garagerenoveringen har utförts under året och redovisas i balansräkningen under pågående arbete. Åtgärden beräknas finansieras med nyupplåning om ca 7 milj kronor och höjda årsavgifter och garagehyror 2026. Årsavgifterna höjdes även från 1 januari 2025 med 5%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	181 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	182 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jöran Nilsson	Ordförande
	Jesper Rönnlund	Vice ordförande
	Janette Falk	Ledamot
	Barbro Håkansson	Ledamot
	Pernilla Svahn	Ledamot
Suppleant	Bo Lennerth	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Janette Falk, Barbro Håkansson och Pernilla Svahn.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Styrelsen fick uppdrag att, vid behov, ta fram nya ledamöter.
--------------	---

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-04.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 415	8 910	8 511	8 356	8 342
Resultat efter finansiella poster	1 175	202	475	128	1 698
Soliditet (%)	17,0	14,5	13,8	12,5	neg
Årsavgift bostäder per kvm BOA* (kr)	801	764	728	714	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	90	85	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	298	269	246	0	0
Skuldsättning per totalyta (kr)	3 031	3 116	3 202	3 286	3 362
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt (kr)	3 081	3 167	3 254	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	241	160	181	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Årsavgift bostäder inkluderar även balkongtillägg.

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	550 000	-6 095 891	201 707	5 991 886
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			550 000	-550 000		0
Uttag ur fond för yttre underhåll			-344 770	344 770		0
Disposition av föregående års resultat:				201 707	-201 707	0
Årets resultat					1 175 419	1 175 419
Belopp vid årets utgång	1 336 070	10 000 000	755 230	-6 099 414	1 175 419	7 167 305

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 099 414
årets vinst	1 175 419
	-4 923 995

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	700 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-358 058
i ny räkning överföres	-5 265 937
	-4 923 995

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 415 438	8 909 706
Övriga rörelseintäkter	3	1 325	0
Summa rörelseintäkter		9 416 763	8 909 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 744 833	-5 841 332
Övriga externa kostnader		-242 327	-252 020
Personalkostnader	5	-209 831	-247 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 834	-1 164 792
Summa rörelsekostnader		-7 247 825	-7 505 380
Rörelseresultat		2 168 938	1 404 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 483	52 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 036 002	-1 254 820
Summa finansiella poster		-993 519	-1 202 619
Resultat efter finansiella poster		1 175 419	201 707
Resultat före skatt		1 175 419	201 707
Årets resultat		1 175 419	201 707

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

35 851 055

33 980 932

Pågående arbete

8

648 434

0

Summa materiella anläggningstillgångar

36 499 489

33 980 932

Summa anläggningstillgångar

36 499 489

33 980 932

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 645

12 660

Övriga fordringar

32 868

30 554

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

325 913

377 505

Summa kortfristiga fordringar

375 426

420 719

Kassa och bank

Kassa och bank

9

5 178 020

6 931 954

Summa kassa och bank

5 178 020

6 931 954

Summa omsättningstillgångar

5 553 446

7 352 673

SUMMA TILLGÅNGAR

42 052 935

41 333 605

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		755 230	550 000
Summa bundet eget kapital		12 091 300	11 886 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 099 414	-6 095 890
Årets resultat		1 175 419	201 707
Summa fritt eget kapital		-4 923 995	-5 894 183
Summa eget kapital		7 167 305	5 991 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 161 052	15 709 721
Summa långfristiga skulder		8 161 052	15 709 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 300 385	17 661 716
Leverantörsskulder		881 258	761 947
Skatteskulder		13 829	17 810
Övriga skulder	11	167 487	168 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 361 619	1 022 201
Summa kortfristiga skulder		26 724 578	19 631 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 052 935	41 333 605

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 175 419	201 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 050 834	1 164 792
Betald skatt	-6 295	-7 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 219 958	1 358 697
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 985	4 177
Förändring av kortfristiga fordringar	51 592	-65 801
Förändring av leverantörsskulder	119 311	209 989
Förändring av kortfristiga skulder	338 581	-6 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 725 457	1 500 905
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 569 391	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 569 391	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-910 000	-920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-910 000	-920 000
Årets kassaflöde	-1 753 934	580 905
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 931 954	6 351 049
Likvida medel vid årets slut	5 178 020	6 931 954

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023- 2024 enligt K3s principer.

Eftersom olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, kan det innebära bristande jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

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:

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 20-120 år. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme, grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	40 år
Stamledning infodring	50 år
Fasad	20 år

Fönster	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Balkong	40 år
Ventilation	20 år
Styr & övervakning	25 år
Hissar	30 år
Dörrar	50 år
Garage	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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder inkl balkongtillägg	8 441 512	8 048 640
Hyror lokaler	73 800	73 700
Hyra gästlägenhet	16 300	20 950
Hyror garage	425 850	416 775
Hyror parkering	55 434	42 042
Avgift andrahandsuthyrning	15 240	16 263
Gemensamhetsel	368 519	255 769
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 859	25 215
Övriga intäkter	924	10 352
	9 415 438	8 909 706

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättning övrigt	1 325	0
	1 325	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	534 645	938 645
Planerat underhåll	358 058	344 770
Fastighetskötsel/ städning entreprenad	485 544	431 076
Uppvärmning	1 742 376	1 398 257
Vatten- och avloppsavgifter	728 715	636 875
Elavgifter	721 266	850 597
Renhållning	374 940	320 363
Snöröjning	198 653	268 420
Rengöring ventilation, brandskydd	5 375	5 375
Förbrukningsinventarier/materiel	21 216	86 666
Fastighetsförsäkringar	146 788	143 354
TV, bredband och telefoni	205 716	205 684
Fastighetskatt, fastighetsavgift	221 542	211 250
	5 744 834	5 841 332

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	167 700	187 001
Löner och ersättningar till övriga	4 500	18 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 631	42 235
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	209 831	247 236

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	50 229 432	50 229 432
Ingående anskaffningsvärde, mark	1 162 300	1 162 300
Årets aktiveringar	2 920 957	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 312 689	51 391 732
Ingående avskrivningar	-27 410 800	-26 246 008
Årets avskrivningar	-1 050 834	-1 164 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 461 634	-27 410 800
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde	35 851 055	33 980 932
Taxeringsvärden byggnader	97 087 000	87 261 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	131 087 000	121 261 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 120 000	40 120 000
	40 120 000	40 120 000

Not 8 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	648 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 434	0
Utgående redovisat värde	648 434	0

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	4 218	5 751
Nordea	2 578 574	4 370 017
Handelsbanken checkkonto	335 049	337 249
Handelsbanken affärskonto	169 044	169 044
Handelsbanken placeringskonto	2 091 135	2 049 893
	5 178 020	6 931 954

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,95	2026-01-30	2 710 000	2 830 000
Stadshypotek	2,70	2026-03-30	5 686 664	5 201 664
Stadshypotek				745 000
Stadshypotek	2,97	2028-12-01	8 481 052	8 801 052
Stadshypotek	3,12	2026-12-30	13 480 000	13 620 000
Stadshypotek	4,04	2026-06-01	658 908	688 908
Stadshypotek	4,04	2026-06-01	1 444 813	1 484 813
			32 461 437	33 371 437
Kortfristig del av långfristig skuld			24 300 385	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 27 911 437 kr

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	87 743	87 743
Depositioner	75 000	75 000
Personalens skatter	2 566	2 942
Sociala avgifter	2 178	2 638
	167 487	168 323

Årsredovisningen beslutades 12 maj 2026

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jöran Nilsson
Ordförande

Jesper Rönnlund

Janette Falk

Barbro Håkansson

Pernilla Svahn

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

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Jöran Lennart Nilsson**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 789200-5435**

b9758a76-492b-4ebb-a626-1048f9131958 - 2026-05-26 00:22:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7e19112a-d0e4-45c9-94b4-8f2d3f219579 - SE

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

JANETTE FALK**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsförening Sadeln i Sundsvall**

3e50b2f1-d404-446c-9e9b-6032b99e7175 - 2026-05-26 08:54:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0786ede3-fafb-40d1-82f0-996d82162d47 - SE

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

JESPER RÖNNLUND**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln**

7283edf6-763b-4b36-9de5-3a00be158495 - 2026-05-26 08:55:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d7e0ba29-616b-49af-9de9-e362b3a6926e - SE

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

PERNILLA SVAHN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sadeln i Sundsvall**

b0f2e630-67bd-46f5-8969-cb24eaed6c1d - 2026-05-26 11:38:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - df1dee15-7fc8-497f-9ca7-87d240ef02be - SE

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

BARBRO MARGARETA HÅKANSSON**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sadeln**

cc8cd285-7c5a-4fba-9afb-a26f974d166b - 2026-05-28 13:30:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a8cbc8c5-5e09-4d9f-a14a-9ba09ea13714 - SE

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

JOANNA KRISTIN ULIN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

ac01765d-0250-4aa0-86f6-e91cda190439 - 2026-05-28 14:53:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c63e57db-7b0d-4a52-b03f-57b96db2848e - SE

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

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

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 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Sadeln i Sundsvall Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: fd1a58ce77bede4aa156c207998c36d009a30f273d8c1d4c3d28abf1e805b167
Skickad: 2026-05-26 kl 08:19

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 13:53

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



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