



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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	1984 och 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. 2026-01-01

Antal	Benämning	Total yta m²
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 552
1	förråd	24
1	lokaler (hyresrätt)	16
182	p-platser	0
17	garageplatser	0
Totalt 364 objekt		13 592

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			Sopsuganläggning, Va- ledningar, Centralantennanläggning, Parkbelysning, Entrégata

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Skavhellen	Ordförande	2001-01-01	
Bo Karlsson	Ledamot	2016-04-12	2024-03-06
Gunilla Pettersson	Ledamot	2020-06-23	
Barbro Schmidt	Ledamot	2024-03-06	
Barbro Schmidt	Suppleant	2021-09-14	2024-06-15
Marie Larsson	Ledamot	2019-05-14	
Mikael Källman	Ledamot	2016-04-12	
Tomas Lindahl	Ledamot	2020-06-23	2024-03-07
Christian Erik Remnebrand	Ledamot	2024-03-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Larsson och Barbro Schmidt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Leif Örnvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 22 varav 3 st med fullmakt röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 4 %.

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 2024-04-26.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret 2024

Omläggning befintliga lån -Pågående
Upphandling nytt lån -Pågående
Juridiska ärenden-Pågående
Upphandling mossbekämpning tak -Pågående
Garantibesiktning fönster -Pågående
Utredning av ladd stolpar -Pågående
Målning av lekutrustning -Pågående
Belysning byts ut till LED -Pågående
Upphandling underhåll tak -Pågående
Uthyrning av Föreningslokalen -Pågående
Utredning sopsugen Envac -Pågående
Utredning sophantering med kommunen, Envac och Repslagaren -Pågående
Utredning ombildande av lokaler Tr1 och Tr13 -Pågående
Uppdatering hemsida -Pågående
Markförbättrande åtgärder -Pågående
Trädvård med arborist -Pågående
Flertalet vattenskador -Pågående
Utredning med Repslagaren om framtida källsortering Kommunen -Pågående
Utredning/anmodan till boende rörande uteplatser/planteringar-Pågående
17 nya stolparmaturer + en ny stolpe vid lekplatsen trombon 10- Pågående

Fastighets syn -Mark syn Lekplatsbesiktning -Löpande
Uthyrning av föreningslokalen -Löpande
Trasiga motorvärmare uttag -Löpande

Utredning trafikbuller Granhammarsvägen -Avslag

Upphandling kollektivt bredband och kanalutbud tv -Avslutad
Upphandling stamspolning samt filmning rör -Avslutad
Utredning komplettering av utebelysning -Avslutad
Upphandling individuell mätning el -Avslutad
Sandlådor halkbekämpning-Avslutad
Markskada parkeringsdäck- Avslutad
Upphandling taksäkerhet -Avslutad
Besiktning OVK -Avslutad
Cyckelrensning-Avslutad

Under 2024 har följande åtgärder genomförts:

2024 Förlängning av avtal med Envac
2024 Fastighets syn; -Mark syn: Lekplatsbesiktning
2024 Driftsmöten
2024 Möte med Tele2/ Gemensan upphandling av bredband
2024 Möte med Envac/ Sopsug
2024 Möte med HomeSolution/ Laddstolpar
2024 Låghus/-Mossbekämpning
2024 Trombonstigen -Lokalförsörjningsplan -Pågående

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

Renovera fasader servicehus och föreningslokal

Översyn parkering
Laddstolpar
Renovering lekplatser
Sortering av restavfall

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-53	87	167	214	226
Skuldsättning, kr/kvm	4 705	4 705	4 701	4 441	4 537
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 711	4 711	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	305	276	201	207	188
Årsavgifter, kr/kvm	863	790	745	717	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	1 016	772	743	727
Nettoomsättning, tkr	12 046	11 424	10 797	10 419	10 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 266	-2 178	-150	816	1 037
Soliditet, %	15	18	20	22	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -53 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 6 % från och med 2025-01-01. 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	5 549 645	0	55 751	5 605 396
S:a bundet eget kapital, kr	10 522 639	0	55 751	10 578 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 926 578	-2 178 162	-55 751	4 692 665
Årets resultat, kr	-2 178 162	2 178 162	-3 265 795	-3 265 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 748 416	0	-3 321 546	1 426 870
S:a eget kapital, kr	15 271 055	0	-3 265 795	12 005 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 610 000 kr samt ianspråktagande skett med 554 249 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	4 748 416
Årets resultat, kr	-3 265 795
Reservation till underhållsfond, kr	-610 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	554 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 426 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 426 870

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 045 774	11 424 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 559	2 363 265
Summa Rörelseintäkter		12 231 333	13 787 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 483 539	-11 646 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 192	-151 563
Personalkostnader	Not 6	-365 875	-336 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 990 001	-1 975 310
Summa Rörelsekostnader		-13 005 607	-14 110 273
Rörelseresultat		-774 274	-322 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 942	70 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 565 462	-1 926 011
Summa Finansiella poster		-2 491 520	-1 855 566
Resultat efter finansiella poster		-3 265 795	-2 178 162
Resultat före skatt		-3 265 795	-2 178 162
Årets resultat		-3 265 795	-2 178 162

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	75 919 476	75 793 633
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 919 476	75 793 633
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		75 919 976	75 794 133

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 677	27 346
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 696 598	7 716 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	930 533	464 688
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 639 808	8 208 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	68 268	67 029
<i>Summa Kassa och bank</i>		68 268	67 029
Summa Omsättningstillgångar		4 708 076	8 276 024
Summa Tillgångar		80 628 052	84 070 157

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 972 994	4 972 994
Fond för yttre underhåll	5 605 396	5 549 645
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 578 390	10 522 639

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 692 665	6 926 578
Årets resultat	-3 265 795	-2 178 162
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 426 870	4 748 416

Summa Eget kapital**12 005 260****15 271 054**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 603 054	22 603 054
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 603 054	22 603 054

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 239 573	41 239 573
Leverantörsskulder		850 029	1 036 706
Skatteskulder		25 988	34 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 849 938	1 779 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 054 210	2 105 115
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		46 019 738	46 196 049

Summa Skulder**68 622 792****68 799 103****Summa Eget kapital och skulder****80 628 052****84 070 157**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -774 274 -322 596

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 990 001 1 975 310

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 990 001 1 975 310

Erhållen ränta 73 942 70 445

Erlagd ränta -2 510 513 -1 837 722

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 220 845 -114 563

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -462 426 188 291

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -231 260 438 240

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -693 686 626 531

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 914 531 511 967

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 115 844 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 115 844 0

Årets kassaflöde

-4 030 375 511 967

Likvida medel vid årets början 7 782 205 7 270 237

Likvida medel vid årets slut 3 751 830 7 782 205

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.

Beskattnings

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	5 155 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 137 164	10 708 848
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	334 443	356 290
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	220 050	0
	Hyror lokaler	12 000	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	467 280	467 280
	Hyror övrigt	14 400	12 814
	Övriga primära intäkter	93 503	98 259
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 278 840	11 655 491
	Avgiftsbortfall	0	-5 800
	Hyresbortfall	-7 790	-3
	Avsatt till inre fond	-225 276	-225 276
	<i>Summa</i>	-233 066	-231 079
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 045 774	11 424 412

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	214 079	2 021 998
	Övriga sekundära intäkter	-28 520	341 267
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	185 559	2 363 265

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-392 311	-252 240
	Snö och halk-bekämpning	-220 281	-453 014
	Reparationer	-436 394	-808 486
	Planerat underhåll	-554 249	-1 383 600
	Försäkringsskador	-1 281 320	-2 893 602
	EI	-1 730 951	-1 422 143
	Uppvärmning	-1 580 123	-1 611 741
	Vatten	-824 296	-704 599
	Sophämtning	-1 191 518	-179 790
	Fastighetsförsäkring	-363 103	-279 310
	Kabel-TV och bredband	-243 571	-71 758
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-269 520	-262 837
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 395 903	-1 323 613
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 483 540	-11 646 733

I sophämtning 2024 ingår kostnader för sopsug 2023 med 619 043 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 149	-6 378
	Administrationskostnader	-13 681	-24 375
	Extern revision	-28 000	-27 500
	Medlemsavgifter	-53 010	-50 380
	Föreningsverksamhet	-1 451	-2 063
	Övriga förvaltningskostnader	-63 902	-40 867
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-166 192	-151 563
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-7 000
	Övriga arvoden	-292 500	-270 500
	Sociala avgifter	-65 375	-59 167
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-365 875	-336 667
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	72 347	58 015
	Ränteintäkter placeringar	0	10 672
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 595	1 758
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 942	70 445
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 564 692	-1 925 451
	Övriga räntekostnader	-770	-560
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 565 462	-1 926 011

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 473 539	97 473 538
	Ingående anskaffningsvärde mark	956 000	956 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	514 623	514 623
	Årets investeringar	2 115 844	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-877 608	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	100 182 398	98 944 162
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 150 529	-21 175 219
	Årets avskrivningar	-1 990 001	-1 975 310
	Omklassificeringar	877 608	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-24 262 922	-23 150 529
	Utgående redovisat värde	75 919 476	75 793 633
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	156 000	156 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	227 000	227 000
	Summa	194 383 000	194 383 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 582 000	81 582 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	81 582 000	81 582 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 683 562	7 715 176
	Övriga fordringar	13 036	1 786
	Summa Övriga fordringar	3 696 598	7 716 962
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	930 533	464 688
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	930 533	464 688

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

68 268

67 029

*Summa Kassa och bank***68 268****67 029**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
Nordea	3,33%	2025-01-27	16 239 573	0
Nordea	3,07%	2025-05-20	25 000 000	0
			63 842 627	0

Långfristig del

22 603 054

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

41 239 573

Kortfristig del

41 239 573

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

3,44%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
Nordea	3,33%	2025-01-27	16 239 573	0
Nordea	3,07%	2025-05-20	25 000 000	0
			63 842 627	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

41 239 573

Kortfristig del

41 239 573

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

0

0

Momsskuld

8 633

14 740

Inre fond

1 824 344

1 747 857

Övriga kortfristiga skulder

16 961

17 291

*Summa Övriga skulder***1 849 938****1 779 888**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 005 847	1 015 233
	Upplupna räntekostnader	268 981	214 032
	Övriga upplupna kostnader	779 382	875 850
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 054 210	2 105 115

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 Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro, org.nr. 716417-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Örnvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-14 kl. 15:55:42



MIKAEL KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:38:05



MARIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:05:14



GUNILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:20:01



CHRISTIAN ERIK REMNEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:07:58



BARBRO SCHMIDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:31:35



LEIF ÖRNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:20:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:48:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ÖRNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:23:14



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:46:42



HSB – där möjligheterna bor