

Årsredovisning 2025

Brf Sadesärlan 40

769610-4988



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sädesärlan 40

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 28:8	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Gallagher / IF skadeförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 363 kvm och 1 lokal om 76 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 439 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Hultström	Ordförande
Åsa Mäkitalo	Styrelseledamot
Eva Johansson	Styrelseledamot
Hans Werner	Styrelseledamot
Michael Fu	Styrelseledamot

Valberedning

Niklas Harbig
Kristine Ek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och/eller Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Fastighetsrenovering och en omfattande upprustning och ombyggnad av fastigheten. Bland annat renoverades V/A-stammar, el- stammar samt fasad.
- 2004** ● Renovering av tvättstuga och trapphus.
- 2009** ● Samtliga termostater i fastighetens lägenheter byttes ut.
- 2010** ● Rengöring och injustering av fastighetens ventilationssystem samt OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes. Byte av porttelefon i entrén.
- 2011** ● Energideklaration av fastigheten.
Nytt tätskikt för vindsvåningens altan.
Automatisk belysning vid soprummet samt byte till starkare belysning i trapphuset.
- 2012** ● Service, justering, nya tätninglistor och vid behov reparationer av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten. Besiktning av fastigheten och upprättande av en 25-årig underhållsplan.
- 2013** ● Hissrenovering. Ny hisskorg, innerdörr, maskineri och styrelektronik.
- 2014** ● Stor röjning av träd, buskar och sly baksidan fastigheten.
- 2015** ● Spolning av fastighetens avloppssystem
Ny porttelefon vid entrén.
- 2017** ● Renovering, rengöring och polering av marmorgolv i hela trapphuset samt nya skrapmattor och mattor i entréer.
- 2018** ● Översyn, rengöring och injustering av ventilationssystemet i fastigheten och samtliga lägenheter. Utbyte av spiskåpor.
Ny sopanläggning utomhus gemensam med fastigheten Gibraltargatan 42
- 2020** ● Målning av väggar och tak samt nya klinkers på golven i tvättstugans torkrum, mangelrum och entré.
- 2021** ● Röjning av träd, buskar och sly på baksidan av fastigheten.
- 2022** ● Energideklaration av fastigheten.
Underhåll samtliga fönster samt renovering av lägenhet nr. 21s takterrass
- 2023** ● Installation av ny port och porttelefon samt OVK.
- 2024** ● Spolning och filmning av fastighetens avloppssystem

2024 ● Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan.
Underhåll av balkonger mot Gibraltargatan.

2025 ● Renovering betongtrappa samt ny dagvattenbrunn på baksidan fastigheten
Upphandling av relining av stammar att utföra 2026

Planerade underhåll

2026 ● Relining av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel AB
Serviceavtal för hissen	Vinga Hiss AB
Ventilationsfilterbyte 2 gånger per år	Servent Ventilation Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt bredband grupp avtal signerat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 054 734	1 035 093	960 246	922 626
Resultat efter fin. poster	19 974	-312 094	-473 264	-493 478
Soliditet (%)	80	80	81	82
Yttre fond	1 012 331	1 070 719	1 256 170	1 322 740
Taxeringsvärde	42 335 000	49 203 000	49 203 000	49 203 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	632	584	571
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	83,1	81,6	84,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 595	3 595	3 448	3 448
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 405	3 405	3 266	3 266
Sparande / kvm totalyta, kr	178	69	36	-160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	34	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	113	101	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	113	80	86	86
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	225	221	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	5,33	4,26	1,9
Räntekänslighet (%)	5,57	5,69	5,90	6,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 916 828	-	-	16 916 828
Upplåtelseavgifter	4 756 502	-	-	4 756 502
Fond, yttre underhåll	1 070 719	-	-58 388	1 012 331
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 000	-	-	-60 000
Balanserat resultat	-1 413 687	-312 094	58 388	-1 667 393
Årets resultat	-312 094	312 094	19 974	19 974
Eget kapital	20 958 268	0	19 974	20 978 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 667 393
Årets resultat	19 974
Totalt	-1 647 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	127 005
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 800
Balanseras i ny räkning	-1 743 624
	-1 647 419

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 054 734	1 035 093
Övriga rörelseintäkter	3	1 597	2 334
Summa rörelseintäkter		1 056 331	1 037 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-666 302	-828 054
Övriga externa kostnader	9	-66 852	-57 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 272	-205 272
Summa rörelsekostnader		-938 425	-1 090 574
RÖRELSERESULTAT		117 906	-53 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 528	2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-99 460	-261 217
Summa finansiella poster		-97 932	-258 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 974	-312 094
ÅRETS RESULTAT		19 974	-312 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	25 429 302	25 619 898
Maskiner och inventarier	12	112 033	126 709
Summa materiella anläggningstillgångar		25 541 335	25 746 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 541 335	25 746 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 768	3 036
Övriga fordringar	13	88 620	48 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 107	25 616
Summa kortfristiga fordringar		138 495	76 895
Kassa och bank			
Kassa och bank		398 578	368 828
Summa kassa och bank		398 578	368 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		537 073	445 723
SUMMA TILLGÅNGAR		26 078 408	26 192 330

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 613 330	21 613 330
Fond för yttre underhåll		1 012 331	1 070 719
Summa bundet eget kapital		22 625 661	22 684 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 667 393	-1 413 687
Årets resultat		19 974	-312 094
Summa fritt eget kapital		-1 647 419	-1 725 781
SUMMA EGET KAPITAL		20 978 242	20 958 268
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 900 000	4 900 000
Leverantörsskulder		42 093	142 204
Skatteskulder		1 927	4 158
Övriga kortfristiga skulder		-1 791	-615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 937	188 315
Summa kortfristiga skulder		5 100 166	5 234 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 078 408	26 192 330

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 906	-53 147
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 272	205 272
	323 178	152 125
Erhållen ränta	1 528	2 270
Erlagd ränta	-147 535	-213 968
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 171	-59 573
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 600	8 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 821	99 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 750	48 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-136 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-136 035
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	29 750	112 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	368 828	256 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	398 578	368 828

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sadesärlan 40 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	861 708	861 708
Hysesintäkter, lokaler	163 176	160 656
Bredband	17 724	0
Övriga intäkter	12 126	12 729
Summa	1 054 734	1 035 093

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	-9
Övriga intäkter	1 595	2 343
Summa	1 597	2 334

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 709	63 253
Besiktning och service	9 073	8 597
Snöskottning	11 540	23 293
Övrigt	6 709	0
Summa	93 031	95 143

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 143	0
VA	0	34 225
Ventilation	4 509	4 570
El	0	5 685
Hissar	1 956	3 776
Summa	8 608	48 256

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	20 988
Balkonger	0	185 000
Gård/markytor	30 800	0
Summa	30 800	205 988

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 942	45 281
Uppvärmning	154 860	162 716
Vatten	162 610	115 272
Sophämtning	35 827	31 489
Summa	401 239	354 758

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 590	36 793
Kabel-TV	45 748	40 124
Bredband	732	732
Fastighetsskatt	47 554	46 260
Summa	132 624	123 909

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 326	435
Övriga förvaltningskostnader	10 389	4 669
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Ekonomisk förvaltning	33 468	32 940
Bankkostnader	2 794	2 955
Summa	66 852	57 249

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 018	261 217
Övriga räntekostnader	442	0
Summa	99 460	261 217

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 031 125	28 031 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 031 125	28 031 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 411 227	-2 220 631
Årets avskrivning	-190 596	-190 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 601 823	-2 411 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 429 302	25 619 898
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 050 921</i>	<i>10 050 921</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 644 000	20 842 000
Taxeringsvärde mark	20 691 000	28 361 000
Summa	42 335 000	49 203 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	280 627	144 592
Årets inköp	0	136 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	280 627	280 627
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-153 918	-139 242
Årets avskrivning	-14 676	-14 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 594	-153 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 033	126 709

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 620	48 243
Övriga fordringar	40 000	0
Summa	88 620	48 243

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504	348
Försäkringspremier	13 101	12 398
Kabel-TV	25 083	10 081
Bredband	61	0
Förvaltning	6 358	2 789
Summa	45 107	25 616

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,53 %	2 450 000	2 450 000
Swedbank	2026-03-28	2,53 %	2 450 000	2 450 000
Summa			4 900 000	4 900 000
Varav kortfristig del			4 900 000	4 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 266	2 482
El	4 257	4 630
Uppvärmning	18 970	20 302
Vatten	17 620	10 259
Utgiftsräntor	1 032	49 107
Förutbetalda avgifter/hyror	97 792	86 535
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	157 937	188 315

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 540 000	13 540 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Åsa Mäkitalo
Styrelseledamot

Eva Johansson
Styrelseledamot

Hans Werner
Styrelseledamot

Michael Fu
Styrelseledamot

Simon Hultström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 21:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 17:06

DOCUMENT ID:

rJgwuffSpWg

ENVELOPE ID:

BywufMrTbg-rJgwuffSpWg

DOCUMENT NAME:

Brf Sädesärlan 40, 769610-4988 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e4bcae2893e8d014bd46b29dd0ee7876cf848d14ccd944
f0b0b9246c39686f9ece8eb679239706117109fc08ed7b
3bd2c57fd0e23a1a0b65b059ee73e12482ac

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. SIMON FILIP AADU HULT STRÖM simon.hultstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:08 21.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
2. EVA THERESE JOHANSSON evanil1414@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:12 21.04.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.0.10
3. ÅSA MÄKITALO makitaloasa@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:50 21.04.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.41.134
4. Hans Werner hans.werner@msn.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:02 21.04.2026 22:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.126.98
5. MICHAEL FU michael.fu@gu.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:48 24.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.118.92
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 21:47 24.04.2026 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.21.33

* 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sadesärlan 40

Organisationsnummer 769610-4988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadesärlan 40 för räkenskapsåret 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 de 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. De 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 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 revisionsd 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 Sadesärlan 40 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 ersättnings-skyldighet 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 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 21:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 17:06

DOCUMENT ID:

BJevOGMrpWx

ENVELOPE ID:

Hyv_Gzrp-l-BJevOGMrpWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sädesärlan 40 2025 - Vår.pdf
2 pages

SHA-512:

860d8312a45e726608c08b22a45fefb96eda0768c6b60e
b97c88308ba5906571924f6b96d78b32f0dba5298f1397
7bb40beb94c706222d9ef3252ea0aba600fa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	24.04.2026 21:48	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	24.04.2026 21:47	Low	IP: 78.73.21.33

* 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