

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Sabeln 3 i
Umeå Org nr: 769625-5715



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämmoordförande
- 3) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) Framläggande av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt de fastställda balansräkningarna
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13) Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden
- 18) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sabeln 3 i Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen bildades den 5 november 2012 och registrerades den 22 november 2012. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Sabeln 3 i Umeå och ombilda de 12 lägenheterna till bostadsrätt. Endast en lägenhet är idag upplåten med hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är ett underskott. I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sabeln 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Hagmarksvägen 3 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	4
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	8
Antal garage	3

Bostäder bostadsrätt	615 m ²
Bostäder hyresrätt	41 m ²
Total bostadsarea	656 m²
Garagelokaler	34 m ²
Total lokalarea	34 m²

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen saknar underhållsplan. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan enligt ekonomiska planen visar ett underhållsbehov på 1 529 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 20 700 kr (30 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	98 570



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jonsson	Ordförande	2026
Ann-Gerd Töyrä	Sekreterare	2026
Per Helmersson	Vice ordförande	2026
Alf Erland Falk	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Redovisning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jonsson	2026
Per Helmersson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift lämnades oförändrad räkenskapsår 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 030 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	785	785	717	629	616
Resultat efter finansiella poster*	-210	-210	-197	-168	-280
Soliditet %*	40	41	42	43	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	85	84	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 088	1 091	980	855	836
Energikostnad kr/kvm*	238	246	233	218	220
Sparande kr/kvm*	154	64	51	96	39
Skuldsättning kr/kvm*	10 290	10 290	10 290	10 290	10 290
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 545	11 545	11 545	11 545	11 545
Räntekänslighet %*	10,6	10,6	11,8	13,5	13,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader. Föreningen bör upprätta en underhållsplan och i kommande budgetarbete korrigera intäkter och kostnader så att föreningen kan klara ett sparande i nivå med underhållsplanens rekommendationer. Föreningen har beslutat att under kommande räkenskapsår börja använda Underhållsplans tjänsten Simpleko som tillhandahålls genom Riksbygggen.

Föreningen har en hyreslägenhet som skulle kunna säljas för att delfinansiera eventuella framtida underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 215 000	513 250	0	0	-3 427 436	-210 428
Disposition enl. årsstämmobeslut					-210 428	210 428
Reservering underhållsfond				20 700	-20 700	
Ianspråktagande av underhållsfond				-98 570	98 570	
Årets resultat						-210 474
Vid årets slut	8 215 000	513 250	0	-77 870	-3 559 994	-210 474

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 637 864
Årets resultat	-210 474
Årets fondreservering enligt stadgarna	-20 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 570
Summa	-3 770 468

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 770 468**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	785 436	785 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60
Summa rörelseintäkter		785 496	785 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-479 908	-407 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 359	-135 833
Personalkostnader	Not 6	-17 045	-18 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-218 017	-218 017
Summa rörelsekostnader		-856 329	-779 390
Rörelseresultat		-70 832	5 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 555	16 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 197	-232 546
Summa finansiella poster		-139 642	-216 106
Resultat efter finansiella poster		-210 474	-210 428
Årets resultat		-210 474	-210 428



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 395 851	11 612 313
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	12 440	13 995
Summa materiella anläggningstillgångar		11 408 291	11 626 308
Summa anläggningstillgångar		11 408 291	11 626 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58	58
Övriga fordringar	Not 10	-253	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 321	21 019
Summa kortfristiga fordringar		50 126	21 442
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	651 728	678 155
Summa kassa och bank		651 728	678 155
Summa omsättningstillgångar		701 854	699 597
Summa tillgångar		12 110 145	12 325 904



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 728 250	8 728 250
Fond för yttre underhåll		-77 870	0
Summa bundet eget kapital		8 650 380	8 728 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 559 994	-3 427 436
Årets resultat		-210 474	-210 428
Summa fritt eget kapital		-3 770 468	-3 637 864
Summa eget kapital		4 879 912	5 090 386
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 700 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	4 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 400 000	2 200 000
Leverantörsskulder		17 634	27 048
Skatteskulder	Not 14	1 215	1 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	111 383	107 302
Summa kortfristiga skulder		4 530 233	2 335 519
Summa eget kapital och skulder		12 110 145	12 325 904



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-70 832	5 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 017	218 017
	147 185	223 695
Erhållen ränta	24	16 440
Erlagd ränta	-145 791	-262 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 418	-22 052
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 153	24 234
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-6 692	-12 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 427	-10 736
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-26 427	-10 736
Likvida medel vid årets början	678 155	688 891
Likvida medel vid årets slut	651 728	678 155
Kassa och Bank BR	651 728	678 155



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	52
Tillkommande utgifter	Linjär	40
Inventarier och verktyg	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	633 306	637 872
Hyror, bostäder	58 584	58 584
Hyror, garage	23 544	23 544
Hyror, p-platser	33 192	33 192
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 760	-4 182
Kabel-tv-avgifter	35 750	36 000
Övriga ersättningar	3 822	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Summa nettoomsättning	785 436	785 008

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	60	60

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-98 570	-36 808
Reparationer	-42 592	-10 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 778	-21 090
Försäkringspremier	-22 513	-21 239
Kabel- och digital-TV	-37 116	-37 116
Serviceavtal	-10 896	-10 604
Obligatoriska besiktningar	-11 966	-24 969
Snö- och halkbekämpning	-34 000	-45 000
Förbrukningsinventarier	-736	-169
Fordons- och maskinkostnader	-1 695	0
Vatten	-48 206	-49 483
Fastighetsel	-46 945	-32 953
Uppvärmning	-69 021	-87 161
Sophantering och återvinning	-24 425	-26 560
Förvaltningsarvode drift	-9 450	-3 881
Summa driftskostnader	-479 908	-407 076



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 117	-104 719
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-18 500
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-3 956	-5 764
Kreditupplysningar	0	-413
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 822	0
Bankkostnader	-3 288	-3 345
Summa övriga externa kostnader	-141 359	-135 833

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-5 950	-5 950
Sammanträdesarvoden	-7 020	-8 100
Sociala kostnader	-4 075	-4 414
Summa personalkostnader	-17 045	-18 464

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-209 994	-209 994
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 468	-6 468
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 555	-1 555
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-218 017	-218 017

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 954 670	10 954 670
Mark	2 600 000	2 600 000
Tillkommande utgifter	258 720	258 720
	13 813 390	13 813 390
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 813 390	13 813 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 136 398	-1 926 404
Tillkommande utgifter	-64 680	-58 212
	-2 201 078	-1 984 616
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-209 994	-209 994
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 468	-6 468
	-216 462	-216 462
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 417 540	-2 201 078
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 395 851	11 612 313
Varav		
Byggnader	8 608 279	8 818 273
Mark	2 600 000	2 600 000
Tillkommande utgifter	187 572	194 040
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 400 000	11 900 000
Lokaler	109 000	153 000
Totalt taxeringsvärde	13 882 000	12 053 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 509 000</i>	<i>7 688 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 373 000</i>	<i>4 365 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	30 047	30 047
	30 047	30 047
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 047	30 047
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-16 052	-14 497
	-16 052	-14 497
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-1 555	-1 555
	-1 555	-1 555
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 607	-16 052
	-17 607	-16 052
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 607	-16 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 440	13 995
Varav		
Inventarier och verktyg	12 440	13 995

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-253	365
Summa övriga fordringar	-253	365

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 531	0
Förutbetalda försäkringspremier	15 360	14 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 244	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 186	6 186
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 321	21 019

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	439 392	519 392
Transaktionskonto	212 336	158 763
Summa kassa och bank	651 728	678 155

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 100 000	7 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 400 000	-2 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 700 000	4 900 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,45%	2026-01-28	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
SWEDBANK	2,44%	2026-11-25	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
SWEDBANK	2,49%	2027-11-25	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
Summa			7 100 000,00	0,00	0,00	7 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 200 000 kr samt 2 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	-138	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	21 778	21 090
Debiterad preliminärskatt	-20 425	-19 921
Summa skatteskulder	1 215	1 169

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 313	12 907
Upplupna elkostnader	3 537	3 344
Upplupna vattenavgifter	12 252	12 891
Upplupna värmekostnader	10 349	11 255
Upplupna kostnader för renhållning	5 166	5 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	353
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 766	61 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 383	107 302

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20260528

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av elektroniska signaturer

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Jonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Gerd Töyrä,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Helmersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alf Erland Falk,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579299630

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Sabeln 3
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-05-28 08:52:57 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-06-08 08:55:51 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Anders Jonsson (AJ)
anjo6@hotmail.se
+46706794692



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bernt Anders Jonsson"
Signerade 2026-05-28 23:47:04 CEST (+0200)

Alf Erland Falk (AEF)
alf.falk@yahoo.se
+46730224226



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF FALK"
Signerade 2026-05-28 16:12:38 CEST (+0200)

Ann-Gerd Töyrä (AT)
anntoy0124@gmail.com
+46706943484



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-GERD TÖYRÄ"
Signerade 2026-05-28 08:54:03 CEST (+0200)

Per Helmersson (PH)
Personnummer 195904048617
per.helmersson@icloud.com
+46705437669



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HELMERSSON"
Signerade 2026-05-28 11:48:23 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579299630

Michelle Karlsson (MK)
michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-06-08 08:55:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sabeln 3 i Umeå, org.nr 769625-5715.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sabeln 3 i Umeå för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Sabeln 3 i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt § 40 i föreningens stadgar ska styrelsen upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Någon underhållsplan har inte upprättats.

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHELLE KARLSSON

Undertecknare

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-06-08 06:54:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.