

Årsredovisning

för

Brf Säbyborg

716419-8314

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Säbyborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 14 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 14 april 2026


Lennart Remmer

Styrelsen för Brf Säbyborg, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rönningeborg 1 i Salems kommun den 17 juni 1987.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-6 våningar med totalt 74 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 118 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 28 är belägna under tak.

Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök

17 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet för år 2025. Totalbelopp 127 576 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 000 000 kr och markvärde 17 800 000 kr. Värdeår är 1988.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning mm enligt följande:

TV/Bredband	Tele 2/Open Infra
Porttelefon	Botkyrka lås
Tvättstugor	Söderkyl
Hissar	Schindler
Ventilation & Värme	Botkyrka fläkt
Markskötsel	Neonia AB
Trapphusstädning	Pure Cleaning Service
Snöröjning	TÖA Mark & Park
Avlopp	Avloppsteknik Svenska AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 1988.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 912 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet för förenings hus enligt dess stadgar, alternativt enligt gällande underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2058 och uppdaterades senast 2025-10-20.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Remmer	Ordförande	nyval 2 år
	Jimmy Söderberg		omval 1 år
	Leif Bylund		omval 1 år
	Ann-Christin Holmsten		omval 1 år
	Cathrine Österman		nyval 2 år, avgick 26 maj 2025
Suppleanter	Gun Hagström		omval 1 år
	Mats Wallin		nyval 1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Auktoriserad revisor

Ronja Persson
Parameter Revision AB

Valberedning

Liza Keryakuz
Niklas Hansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From första januari 2025 höjdes avgifterna med 12,7 %.

Reparationer under året:

Tvättstuga
Vattenskada
Hissar
Elektriska installationer

Underhåll under året:

Byte trapphusarmaturer
Avloppsrenovering
OVK-besiktning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (85) medlemmar inklusive Salems kommun som har nyttjanderätt till 11 lägenheter. Under året har 4 (6) medlemmar tillträtt samt 3 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (5) överlåtelse till ett snittpris av 26 418 (19 823) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 880	4 367	4 374	4 276
Soliditet (%)	36,47	36,38	36,30	34,62
Resultat efter finansiella poster	197	-212	1 013	1 218
Resultat exklusive avskrivningar	700	290	519	1 712
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 817	6 854	6 906	7 128
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	912	809	809	809
Skuldränta (%)	3,04	2,64	1,52	1,04
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 817	6 854	6 906	7 128
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	111	294	334
Räntekänslighet (%)	7,48	8,47	8,54	8,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	234	190	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,48	94,67	94,55	96,73

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 487 000	71 003	5 665 995	8 368 006	-212 452	20 379 552
Disposition av föregående års resultat			1 252 666	-1 465 118	212 452	0
Årets resultat					197 105	197 105
Belopp vid årets utgång	6 487 000	71 003	6 918 661	6 902 888	197 105	20 576 657

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 902 888
årets vinst	197 105
	7 099 993

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 013 000
ianspråktagande av yttre fond	-311 284
i ny räkning överföres	6 398 277
	7 099 993

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 880 093	4 366 862
Övriga rörelseintäkter		7 440	7 350
Summa rörelseintäkter		4 887 533	4 374 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 621 524	-2 728 372
Övriga externa kostnader	4	-371 748	-338 572
Personalkostnader	5	-132 052	-125 733
Avskrivningar		-502 594	-502 594
Summa rörelsekostnader		-3 627 917	-3 695 271
Rörelseresultat		1 259 616	678 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 700	49 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 065 211	-940 996
Summa finansiella poster		-1 062 511	-891 393
Resultat efter finansiella poster		197 105	-212 452
Årets resultat		197 105	-212 452

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	50 898 086	51 391 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	26 725	35 633
Summa materiella anläggningstillgångar		50 924 811	51 427 405

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	22 500	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		50 947 311	51 449 905

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 880	5 880
Övriga fordringar	10	5 246 150	4 451 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 278	94 869
Summa kortfristiga fordringar		5 358 308	4 551 906

Kassa och bank

Kassa och bank		120 004	20 004
Summa kassa och bank		120 004	20 004
Summa omsättningstillgångar		5 478 312	4 571 910

SUMMA TILLGÅNGAR

56 425 623

56 021 815

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 558 003	6 558 003
Fond för yttre underhåll		6 918 661	5 665 995
Summa bundet eget kapital		13 476 664	12 223 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 902 888	8 368 007
Årets resultat		197 105	-212 452
Summa fritt eget kapital		7 099 993	8 155 555
Summa eget kapital		20 576 657	20 379 553

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	29 342 358	0
Summa långfristiga skulder		29 342 358	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 544 521	35 078 513
Leverantörsskulder		89 680	112 841
Skatteskulder		11 618	13 261
Övriga skulder		0	52 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	860 789	384 785
Summa kortfristiga skulder		6 506 608	35 642 262

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 425 623

56 021 815

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	197 105	-212 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	502 594	502 594
Förändring skatteskuld/fordran	98 897	446

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

798 596 290 588

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-5 880
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 968	-27 111
Förändring av leverantörsskulder	-23 161	-73 625
Förändring av kortfristiga skulder	423 141	-161 040

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 181 608 22 932

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-44 541
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -44 541

Finansieringsverksamheten

Årets amortering	-191 634	-268 940
------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-191 634 -268 940

Årets kassaflöde

989 974 -290 549

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 356 973	4 647 522
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 346 947 4 356 973

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 666 738	4 140 850
P-plats och garage	213 055	226 012
Övr ej momspl ers. och intäkt	300	0
	4 880 093	4 366 862

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	141 999	176 370
Städkostnader	64 264	62 382
Hyra av entrémattor	12 729	11 275
Snöröjning/sandning	54 995	79 468
Serviceavtal	14 250	4 036
Hisskostnader	93 505	60 125
Besiktningsskostnader	35 982	0
Reparationer	221 142	227 261
Hissreparationer	45 458	355 802
Planerat underhåll	311 284	280 334
Fastighetsel	263 704	235 802
Uppvärmning	713 640	662 231
Vatten och avlopp	363 626	297 793
Avfallshantering	166 309	151 996
Försäkringskostnader	101 930	91 340
Självrisker	0	11 400
Kabel-tv	13 740	18 885
Förbrukningsinventarier	2 199	0
Förbrukningsmaterial	768	1 873
	2 621 524	2 728 373

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	127 576	120 620
Telefoni	3 621	7 102
Hemsida	2 468	2 118
Porto	7 400	9 036
Föreningsgemensamma kostnader	5 373	3 197
Revisionsarvode	44 812	41 750
Ekonomisk förvaltning	139 928	128 993
Bankkostnader	3 745	7 215
Konsultarvoden	14 938	0
Underhållsplan	12 451	12 054
Övriga poster	9 436	6 487
	371 748	338 572

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	75 000	75 000
Övriga löner till styrelse	25 330	29 100
Sociala avgifter	31 722	21 633
	132 052	125 733

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Ingående avskrivningar	-11 918 947	-11 425 261
Årets avskrivningar	-493 686	-493 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 412 633	-11 918 947
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående redovisat värde	50 898 086	51 391 772
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	21 600 000
	73 800 000	75 600 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 688	111 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 688	111 688
Ingående avskrivningar	-111 688	-111 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 688	-111 688
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 140	50 599
Inköp tvättstuga		44 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 140	95 140
Ingående avskrivningar	-59 507	-50 599
Årets avskrivningar	-8 908	-8 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 415	-59 507
Utgående redovisat värde	26 725	35 633

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
10 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	19 000	19 000
Andelar i SBC	3 500	3 500
	22 500	22 500

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 529	114 069
Avräkningskonto förvaltare	2 724 527	4 336 969
Fastum Fasträntekonto	2 502 414	0
Övriga fordringar	5 680	119
	5 246 150	4 451 157

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	35 176	31 577
Kabel-TV	3 191	3 163
Ekonomisk förvaltning	35 058	33 430
Bredband	0	1 088
Serviceavtal	26 583	25 611
medlemsavgift	6 270	0
	106 278	94 869

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,090	2028-03-24	6 258 114	6 298 959
Swedbank	3,350	2029-03-23	7 273 526	7 319 340
Swedbank	2,352	2026-02-28	5 434 221	5 452 481
Swedbank	3,090	2028-03-24	4 296 932	4 327 713
Swedbank	3,350	2029-03-23	6 283 526	6 324 340
SBAB	3,33	2028-03-15	5 340 560	5 355 680
Kortfristig del av lån			-5 544 521	-35 078 513
			29 342 358	0

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 5 434 221 kr

Amortering enligt villkorsbilagor: 110 300 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	192 732	80 535
Styrelsearvoden	104 416	1 500
Sociala avgifter	29 607	471
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	25 234	26 756
Fjärrvärme	84 351	82 141
Avfallskostnader	39 102	38 807
Trädgårdsskötsel	0	19 649
Städkostnader	5 075	5 075
Snöröjning	7 900	0
Reparationer	298	284
Besiktningsskostnader	27 795	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	3 267
Förutbetalda avgifter och hyror	328 379	110 400
Depositionsavgifter	900	900
	860 789	384 785

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 3 % from 2026-01-01.

Föreningen planerar att genomföra följande underhållsåtgärder år 2026:

Takunderhåll

Måla/underhålla entreér

Not 15 Ställda säkerheter

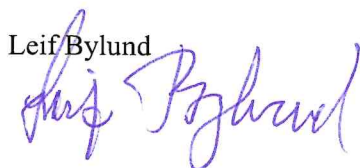
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	57 975 000	57 975 000
	57 975 000	57 975 000

Årsredovisningen beslutades den 17 mars 2026.

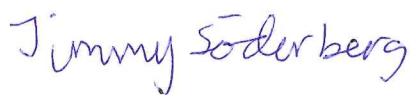
Stockholm 2026-03-18



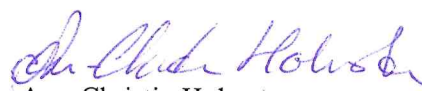
Lennart Remmer
Ordförande



Leif Bylund



Jimmy Söderberg



Ann-Christin Holmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23



Ronja Persson
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Säbyborg
Org.nr. 716419-8314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säbyborg 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- 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.

Parameter

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 Säbyborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 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.

Stockholm den 23 mars 2026

Parameter Revision AB



Ronja Persson

Auktoriserad revisor