



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

**STYRELSEN FÖR  
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
Sadelmakaren i Kungälv**

Org. nr: 716408-6923

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2019.01.01 - 2019.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Sadelmakaren är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 1 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 154 st lägenheter, 6 st lokaler och 143 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Totala lägenhetsytan är 12.847,5 kvm.

Totala lokalytan är 485,0 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fontinvägen 40, 46, 48, 50, 52, 54, 56 och 58.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 154 st bostäder fördelar sig enligt följande:

48 st 2 r o k  
53 st 3 r o k  
39 st 4 r o k  
14 st 5 r o k)

Årsredovisningen är upprättad i SEK. <sup>m)</sup>

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgifterna för 2019 höjdes med 1% och uppgår i genomsnitt till 878 kr/kvm.

Avgiften för el hölls också på en oförändrad nivå och uppgår till 1 kr per kWh.

Avgifterna för vatten höjdes till 24,95 per kubikmeter för kalltvatten och till 76,20 per kubikmeter för varmvatten.

Efter räkenskapsåret höjdes avgifterna med 2% från 1 januari 2020 och uppgår till i genomsnitt 896 kr/kvm. Kallvatten höjs till 31 kr per kubikmeter och varmvatten till 82,30 kr per kubikmeter. Elpriset hålls däremot oförändrat till 1 kr per Kwh.

Under 2020 kommer ventiler och mätare för inkommande vatten att bytas.

### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

Under året har samtliga stolpbelysningar i området bytts ut. <sup>8)</sup>

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. I stämman deltog 76 medlemmar.

Extra föreningsstämma hålls den 4/12 2019. I stämman deltog 58 medlemmar. Stämman behandlade frågan gällande att installera laddstationer för elbilar i garaget.

Föreningen hade vid årets början 218 medlemmar samt vid årets slut 216.

Under året har 14 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johnny Ericsson	ordförande
Ullabritt Boustedt	vice ordförande
Ewa Ericsson	sekreterare
Rolf Andersson	ledamot
Tore Öhlund	ledamot
Malin Malmfeldt	ledamot
Bengt Olausson	ledamot
Ulrika Ahlstrand	utsedd av HSB-förening (slutat)
Eva-Lena Westlund	utsedd av HSB-förening (ersätter)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Ewa Ericsson, Rolf Andersson och Malin Malmfeldt.


Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johnny Ericsson, Ullabritt Boustedt, Bengt Olausson och Malin Malmfeldt, två i förening.

Revisorer har varit Dick Sporre med Niklas Thorén som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Johnny Ericsson, vald av stämman.

Valberedning har varit Kent Svanström, Annika Brandin och Anders Larsson, valda av stämman.

Fritidskommitté har varit Ing-Marie Sölvén, Berit Olausson, Inga Täck samt Christina Hammar, valda av stämman. 


## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning i tkr	12 517	12 351	12 379	12 085	12 025
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 180	-65	194	903	-5 992
Balansomslutning i tkr	95 428	98 559	100 075	102 519	92 437
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	878	869	869	869	860
Fond för yttre underhåll tkr	2 519	1 041	1 768	1 836	856
Soliditet %	13,3%	10,6%	10,5%	10,1%	10,2%

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut**</b>	<b>Förändring under året*</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 557 302	0	0	7 557 302
Fond för yttre underhåll	1 040 840	600 000	878 524	2 519 364
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 598 142</b>	<b>600 000</b>	<b>878 524</b>	<b>10 076 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 956 565	-665 131	-878 524	412 911
Årets resultat	-65 131	65 131	2 180 344	2 180 344
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 891 435</b>	<b>0</b>	<b>1 301 820</b>	<b>2 593 254</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 489 576</b>	<b>0</b>	<b>2 180 344</b>	<b>12 669 920</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt disposition ur med 21 476 kr.

\*\*under föregående år gjordes en extra avsättning med 600 000 kr. 

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.  
Se förändring av eget kapital ovan.


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	412 911
Årets resultat	<u>2 180 344</u>
	2 593 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	<u>2 593 524</u>
----------------------------	------------------

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. 

**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 517 298	12 351 330
Övriga rörelseintäkter	Not 2	52 624	197 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 569 922</b>	<b>12 548 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 728 825	-5 388 089
Underhållskostnader	Not 4	-21 476	-2 227 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 645	-334 607
Personalkostnader	Not 6	-309 409	-296 368
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 349 875	-2 349 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 733 231</b>	<b>-10 596 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 836 692</b>	<b>1 952 378</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 996	3 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 660 344	-2 020 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 656 348</b>	<b>-2 017 508</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>2 180 344</b>	<b>-65 131</b>



**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 87 790 488 90 114 112

Inventarier

Not 12 21 896 48 14787 812 384 90 162 259*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

**87 812 884** **90 162 759****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 3 918 6 921

Övriga fordringar

Not 15 5 095 801 5 861 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 515 683 528 0415 615 402 6 396 368

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

**7 615 402** **8 396 368****Summa tillgångar****95 428 286** **98 559 127**

**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 557 302

7 557 302

Underhållsfond

2 519 364

1 040 840

10 076 6668 598 142*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

412 911

1 956 565

Årets resultat

2 180 344

-65 131

2 593 2541 891 435

Summa eget kapital

**12 669 920****10 489 576****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

79 452 267

84 521 663

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 069 396

1 069 396

Leverantörsskulder

609 704

710 337

Skatteskulder

15 258

21 321

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

90 007

88 665

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 521 734

1 658 168

3 306 0993 547 887

Summa skulder

**82 758 366****88 069 550****Summa Eget kapital och skulder****95 428 286****98 559 127** <sup>h)</sup>



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan sker linjärt över förväntade och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,19%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 64 590 755 kr (64 590 755 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	11 271 360	11 159 640
	Hyror	168 701	123 654
	Elintäkter	326 875	328 693
	Vattenintäkter	358 193	348 077
	Övriga intäkter	392 169	391 266
		<b>12 517 298</b>	<b>12 351 330</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga fakturerade intäkter	52 624	18 846
	Ersättning från försäkringsbolag	0	178 243
		<b>52 624</b>	<b>197 089</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 406 871	1 323 028
	Reparationer	739 913	440 185
	El	561 309	648 094
	Uppvärmning	1 054 944	1 091 016
	Vatten	382 323	360 716
	Sophämtning	311 927	302 280
	Övriga avgifter	515 952	483 148
	Förvaltningsarvoden	549 531	528 455
	Övriga driftskostnader	206 055	211 168
		<b>5 728 825</b>	<b>5 388 089</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	685 000
	VVS	8 792	1 470 903
	Byggnad utvändigt	0	66 826
	Markytor	0	4 374
	Utrustning	12 684	0
		<b>21 476</b>	<b>2 227 103</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	227 328	220 568
	Medlemsavgifter	52 200	52 200
	Övriga externa kostnader	44 117	61 839
		<b>323 645</b>	<b>334 607</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	108 420	117 610
	Revisorsarvode	3 255	3 185
	Övriga arvoden beslutande på stämman: valberedning och fritidskommitté	18 900	15 600
	Arvode till vicevärd som också är förtroendevald	88 800	88 800
	Övriga arvoden till förtroendevald för extra arbete i föreningen m.m	48 274	24 250
	Sociala kostnader	35 462	41 558
	Kurser och konferenser	6 298	5 365
		<b>309 409</b>	<b>296 368</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	2 323 624	2 323 624
	Inventarier	26 251	26 251
		<b>2 349 875</b>	<b>2 349 875</b>



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	3 996	3 299
	<b>3 996</b>	<b>3 299</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 658 774	2 019 772
Övriga finansiella kostnader	1 570	1 035
	<b>1 660 344</b>	<b>2 020 807</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>2 180 344</b>	<b>-65 131</b>
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-900 000
Förslag till extra avsättning till underhållsfond	0	-600 000
Disposition ur underhållsfond	21 476	2 227 103
Resultat efter underhållspåverkan	1 301 820	661 973



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	106 077 794	106 077 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 077 794	106 077 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 719 682	-16 396 058
Årets avskrivningar	-2 323 624	-2 323 624
Utgående avskrivningar	-21 043 306	-18 719 682
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>85 034 488</b>	<b>87 358 112</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 756 000</b>	<b>2 756 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>87 790 488</b>	<b>90 114 112</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Sadelmakaren 1		
Byggnad - bostäder	107 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	771 000	769 000
	107 771 000	88 769 000
Mark - bostäder	44 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	756 000	698 000
	44 756 000	30 698 000
Taxeringsvärde totalt	152 527 000	119 467 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	602 432	602 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 432	602 432
Ingående avskrivningar	-554 285	-528 034
Årets avskrivningar	-26 251	-26 251
Utgående avskrivningar	-580 536	-554 285
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 896</b>	<b>48 147</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	2 868	6 921
Övriga kundfordringar	1 050	0
	<b>3 918</b>	<b>6 921</b>

<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 080 907	5 856 044
Skattekonto	12 991	3 941
Övrigt	1 904	1 421
	<b>5 095 801</b>	<b>5 861 406</b>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	514 029	501 095
Upplupna intäkter	1 654	26 946
	<b>515 683</b>	<b>528 041</b>

<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
					<b>2 000 000</b>
Fastränteplaceringar				2 000 000	2 000 000
				<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788918506	1,00%	2024-05-22	6 499 600	400 000
Stadshypotek	379945	1,55%	2022-10-30	8 400 000	0
Swedbank Hypotek	2851967790	1,65%	2021-02-25	15 914 800	0
Swedbank Hypotek	2853180491	1,97%	2024-06-19	14 682 268	302 728
Swedbank Hypotek	2854889124	2,78%	2020-03-25	10 400 000	0
Swedbank Hypotek	2856873241	1,79%	2021-10-25	15 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857254938	1,80%	2023-01-25	9 624 995	366 668
				80 521 663	1 069 396

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **79 452 267**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 75 174 683

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 102 352 000 102 352 000 <sup>n)</sup>

**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>1 069 396</b>	<b>1 069 396</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	3 270	3 120
Arbetsgivaravgifter	1 482	1 701
Mervärdesskatt	18 106	8 024
Inre fond	67 149	68 745
Övriga kortfristiga skulder	0	7 075
	<b>90 007</b>	<b>88 665</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	205 263	380 084
Övriga upplupna kostnader	269 979	286 708
Förutbetalda hyror och avgifter	1 046 492	991 376
	<b>1 521 734</b>	<b>1 658 168</b>

Kungälv 26/2 2020

  
Johnny Ericsson  
Ordförande

  
Ewa Ericsson

  
Eva-Lena Westlund

  
Bengt Olausson

  
Malin Malmfeldt

  
Rolf Andersson

  
Tore Öhlund

  
Ullabritt Boustedt

Vår revisionsberättelse har 09-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Dick Sporre  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Brf Sadelmakaren i Kungälv, org.nr. 716408-6923

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Brf Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den 9/3 2020



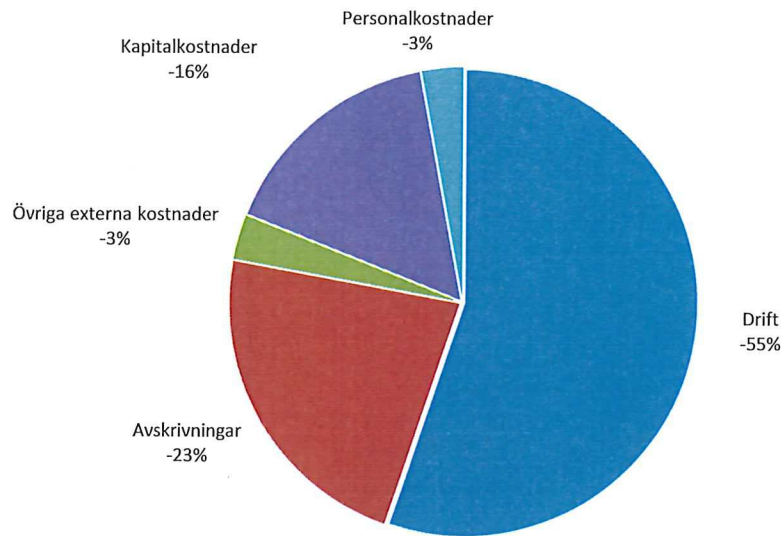
Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



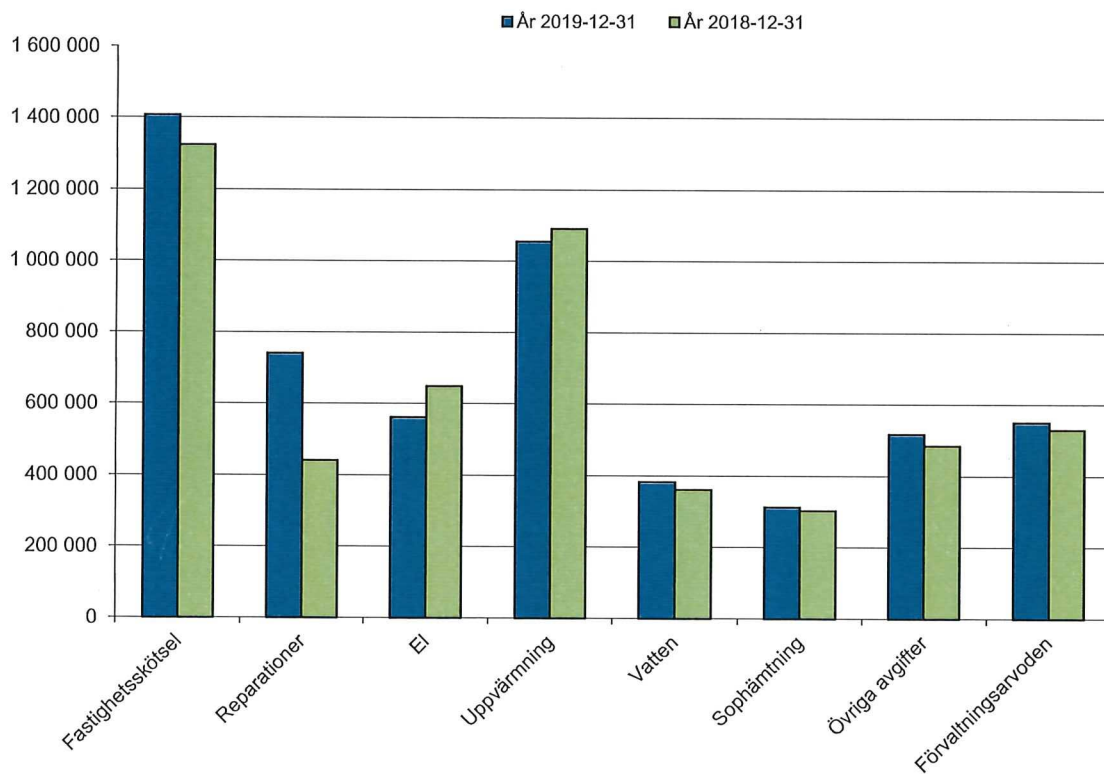
Dick Sporre  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

## MÅL OCH VISIONER

Föreningen arbetar för att utveckla och säkerställa ett tryggt och säkert boende för sina medlemmar.

## DET GODA BOENDET

Inom föreningen finns ett rikt utbud för de medlemmar som är intresserade av någon form av fritidsverksamhet.

Ett stort antal medlemmar spelar boule ett par dagar i veckan i den boulehall som finns i anslutning till garaget. Under sommaren spelar man på den grusplan som finns ovanför Brf Rexehällan.

I boulehallen har också några medlemmar ställt i ordning bokhyllor där alla medlemmar i föreningen har möjlighet att låna en bok. Man kan också skänka egna böcker som man redan läst så andra medlemmar har möjlighet att låna.

Lättgympa i i fritidslokalen är också populärt.

Fritidskommittén ordnar med jämna mellanrum eftermiddagsfika för alla som är intresserade. Ett par gånger om året anordnas också pubafton med sång och musik i fritidslokalen. Fritidskommittén svarar också för servering i samband med vår- och höststädningen i området.

I anslutning till Lucia ordnas också Luciafirande med Kungälvs Lucia.

I området finns också tillgång till bastu samt en övernattningslägenhet och ett övernattningsrum som medlemmar kan hyra.

”Snickarboa” är väl använd av flera medlemmar liksom vävstugan som finns i området.