



# ÅRSREDOVISNING 2018

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**

**2018.01.01 - 2018.12.31**

# 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.

cl

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgifterna för 2018 kunde för andra året i rad hållas på en oförändrad nivå och uppgår i genomsnitt till 869 kr/kvm.

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

Även avgifterna för vatten hölls på en oförändrad nivå. Detta innebär att avgiften för kallvatten är 24:95 per kubikmeter och för varmvatten 76:20 per kubikmeter.

Efter räkenskapsåret höjdes avgifterna med 1 procent från 1 januari 2019 och uppgår till i genomsnitt 877 kr/kvm. Kallvatten höjs till 28:50 per kubikmeter och varmvatten till 79:75 per kubikmeter. Elpriset hålls däremot oförändrat till 1 kr per Kwh.

Under 2019 kommer all stolpbelysning inom området att bytas.

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

Under året har de påbörjade VVC-åtgärderna färdigställts. Byte av fläktar har genomförts med tillhörande OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Dessutom har åtgärder för att tillgodose krav från Räddningstjänsten gjorts på innergården.

cl

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2018. I stämman deltog 79 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 221 medlemmar samt vid årets slut 218.

Under året har 13 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johnny Ericsson	ordförande
Ullabritt Boustedt	vice ordförande
Ewa Ericsson	sekreterare
Rolf Andersson	ledamot
Christina Palm	ledamot
Malin Malmfeldt	ledamot
Jacob Alexandersson	ledamot
Ulrika Ahlstrand	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Johnny Ericsson, Ullabritt Boustedt, Christina Palm samt Jacob Alexandersson (som på egen begäran avgick ur styrelsen i maj 2018 på grund av flytt från området).

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johnny Ericsson, Ullabritt Boustedt, Rolf Andersson och Malin Malmfeldt, två i förening.

Revisorer har varit Margaretha Jonsson med Sven-Erik Täck 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, Irene Melin och Anders Larsson, valda av stämman.

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

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>TKR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	12 351	12 379	12 085	12 025	11 877
Resultat efter finansiella poster	-65	194	903	-5 992	1 078
Balansomslutning	98 559	100 075	102 519	92 437	98 610
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	869	869	869	860	847
Underhållsfond	1 041	1 768	1 836	856	6 600
Soliditet i %	10,6%	10,5%	10,1%	10,2%	15,7%

**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	1 767 943	600 000	-1 327 103	1 040 840
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 325 245</b>	<b>600 000</b>	<b>-1 327 103</b>	<b>8 598 142</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 035 099	-405 637	1 327 103	1 956 565
Årets resultat	194 363	-194 363	-65 131	-65 131
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 229 462</b>	<b>0</b>	<b>-65 131</b>	<b>1 891 435</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 554 707</b>	<b>0</b>	<b>-65 131</b>	<b>10 489 576</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt disposition ur med 2 227 103 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir den en disposition ur underhållsfonden med -1 327 103 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	1 956 565
Årets resultat	<u>-65 131</u>
	1 891 435

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	600 000
Att balansera i ny räkning	<u>1 291 435</u>
	1 891 435

Detta medför att föreningen har minskar balanserat resultat med -665 130 kr från 1 956 565 kr till 1 291 435 kr.

Med den extra avsättningen till underhållsfond på 600 000 kr kommer underhållsfonden uppgå till 1 640 840 kr.

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 351 330	12 379 095
Övriga rörelseintäkter	Not 2	197 089	107 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 548 419</b>	<b>12 487 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 388 089	-5 466 606
Underhållskostnader	Not 4	-2 227 103	-1 468 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 607	-325 992
Personalkostnader	Not 6	-296 368	-296 915
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 349 875	-2 352 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 596 042</b>	<b>-9 910 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 952 378</b>	<b>2 576 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 299	3 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 020 807	-2 385 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 017 508</b>	<b>-2 381 869</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-65 131</b>	<b>194 363</b>



**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 90 114 112 92 437 736

Inventarier

Not 12 48 147 74 398

---

90 162 259 92 512 134*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

**90 162 759 92 512 634****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 6 921 2 403

Övriga fordringar

Not 15 5 861 406 6 073 659

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 528 041 486 100

---

6 396 368 6 562 162

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

**8 396 368 7 562 162****Summa tillgångar****98 559 127 100 074 796**

ed

**HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 557 302

7 557 302

Underhållsfond

1 040 8401 767 943

8 598 142

9 325 245

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 956 565

1 035 099

Årets resultat

-65 131194 363

1 891 435

1 229 462

Summa eget kapital

**10 489 576****10 554 707****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

84 521 663

85 515 377

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 069 396

1 069 396

Leverantörsskulder

710 337

863 624

Skatteskulder

21 321

20 676

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

88 665

91 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 658 1681 959 556

3 547 887

4 004 712

Summa skulder

**88 069 550****89 520 089****Summa Eget kapital och skulder****98 559 127****100 074 796**

cd



## **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 och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade 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 22 % 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 159 640	11 159 640
Hyror	123 654	156 514
Elintäkter	328 693	321 046
Vattenintäkter	348 077	352 161
Övriga intäkter	391 266	389 734
	<b>12 351 330</b>	<b>12 379 095</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga fakturerade intäkter	18 846	0
Ersättning från försäkringsbolag	178 243	107 979
	<b>197 089</b>	<b>107 979</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 323 028	1 305 192
Reparationer	440 185	461 403
El	648 094	660 317
Uppvärmning	1 091 016	1 139 295
Vatten	360 716	372 470
Sophämtning	302 280	303 240
Övriga avgifter	483 148	479 041
Förvaltningsarvoden	528 455	509 978
Övriga driftskostnader	211 168	235 670
	<b>5 388 089</b>	<b>5 466 606</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	685 000	188 500
VVS	1 470 903	703 334
Byggnad utvändigt	66 826	134 222
Markytor	4 374	442 398
	<b>2 227 103</b>	<b>1 468 454</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	220 568	217 180
Medlemsavgifter	52 200	52 200
Övriga externa kostnader	61 839	56 612
	<b>334 607</b>	<b>325 992</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	117 610	112 180
Revisorsarvode	3 185	3 140
Övriga arvoden beslutande på stämman: valberedning och fritidskommitté	15 600	15 600
Arvode till vicevärd som också är förtroendevald	88 800	88 800
Övriga arvoden till förtroendevald för extra arbete i föreningen m.m	24 250	28 712
Sociala kostnader	41 558	41 692
Kurser och konferenser	5 365	6 792
	<b>296 368</b>	<b>296 915</b>
<b>Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 323 624	2 323 624
Inventarier	26 251	29 251
	<b>2 349 875</b>	<b>2 352 875</b>



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	3 299	3 141
		<b>3 299</b>	<b>3 141</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 019 772	2 383 930
	Övriga finansiella kostnader	1 035	1 080
		<b>2 020 807</b>	<b>2 385 010</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-65 131</b>	<b>194 363</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-900 000	-1 000 000
	Förslag till disposition underhållsfond	2 227 103	1 468 454
	Förslag till extra avsättning till underhållsfond	-600 000	-600 000
	Resultat efter underhållspåverkan	661 973	62 817

ed



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	106 077 794	105 968 294
Årets investeringar	0	109 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 077 794	106 077 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 396 058	-14 072 434
Årets avskrivningar	-2 323 624	-2 323 624
Utgående avskrivningar	-18 719 682	-16 396 058
Bokfört värde byggnader	87 358 112	89 681 736
Bokfört värde mark	2 756 000	2 756 000
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>90 114 112</b>	<b>92 437 736</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Sadelmakaren 1		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	769 000	769 000
	88 769 000	88 769 000
Mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	698 000	698 000
	30 698 000	30 698 000
Taxeringsvärde totalt	119 467 000	119 467 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	602 432	547 013
Årets investeringar	0	55 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 432	602 432
Ingående avskrivningar	-528 034	-498 783
Årets avskrivningar	-26 251	-29 251
Utgående avskrivningar	-554 285	-528 034
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 147</b>	<b>74 398</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

cd



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	6 921	1 353
Övriga kundfordringar	0	1 050
	<b>6 921</b>	<b>2 403</b>

<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 856 044	6 069 727
Skattkonto	3 941	1 932
Övrigt	1 421	2 000
	<b>5 861 406</b>	<b>6 073 659</b>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	501 095	486 100
Upplupna intäkter	26 946	0
	<b>528 041</b>	<b>486 100</b>

<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
					<b>2 000 000</b>

Fastränteplaceringar	2 000 000	1 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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	14 984 996	302 728
Swedbank Hypotek	2853886212	3,82%	2019-06-13	10 899 600	400 000
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	9 991 663	366 668
				85 591 059	1 069 396

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **84 521 663**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 80 244 079

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 102 352 000 102 352 000

ed



## HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<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	3 120	4 721
Arbetsgivaravgifter	1 701	2 576
Mervärdesskatt	8 024	8 058
Inre fond	68 745	69 030
Övriga kortfristiga skulder	7 075	7 075
	<b>88 665</b>	<b>91 460</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	380 084	298 909
Övriga upplupna kostnader	286 708	671 521
Förutbetalda hyror och avgifter	991 376	989 126
	<b>1 658 168</b>	<b>1 959 556</b>

Kungälv 20/2 2019

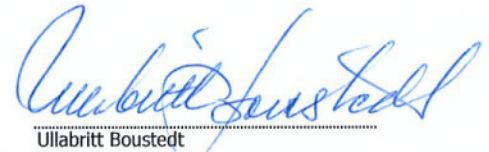
  
Johnny Ericsson  
Ordförande

  
Ewa Ericsson

  
Christina Palm

  
Malin Malmfeldt

  
Rolf Andersson

  
Ullabritt Boustedt

  
Ulrika Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har 2019-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Margaretha Jonsson  
Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson  
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Kungälv den 5/3 2019



Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

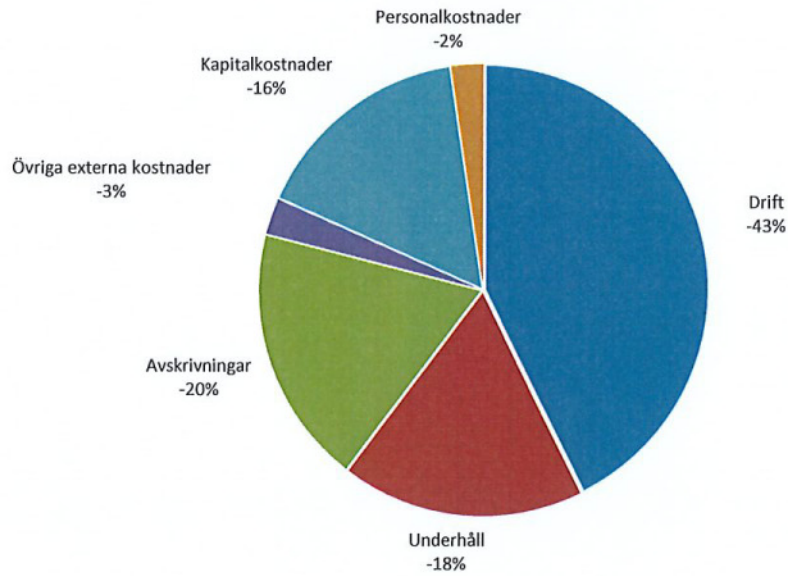


Margaretha Jonsson

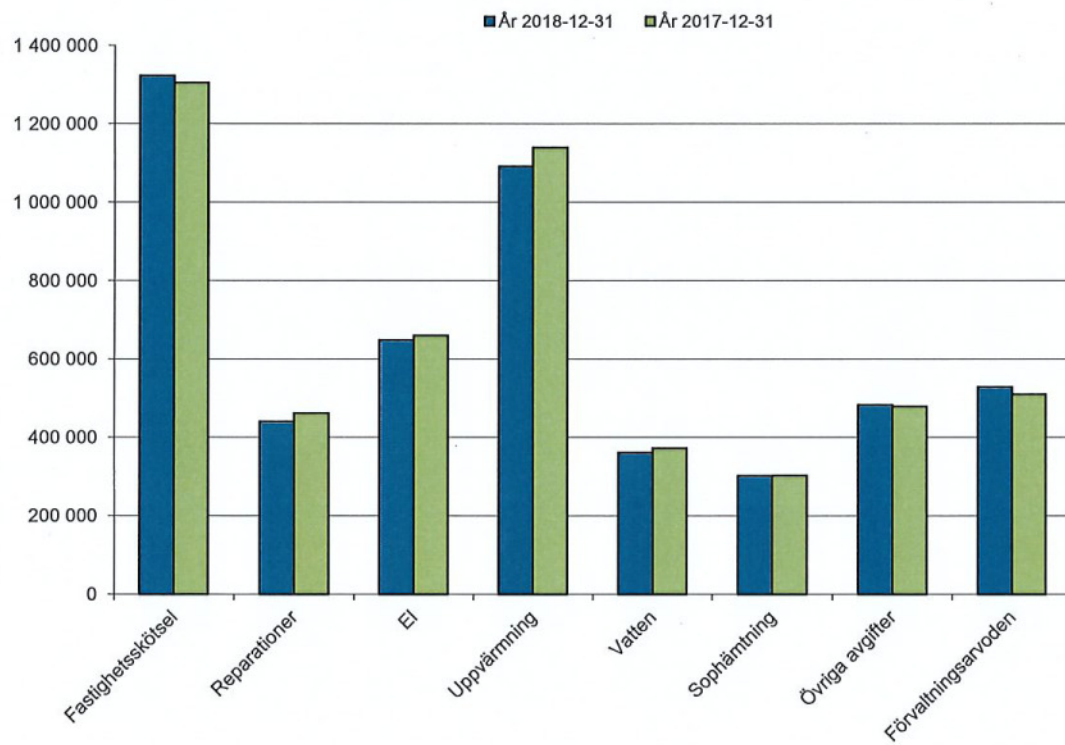
Av föreningen vald revisor



## 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.