



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

MEDELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716408-6923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sadelmakaren 1	1982-10-12	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
154	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12848
143	garageplatser	1716
6	lokaler	485
Totalt 303 objekt		15049

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 53 st 3 rok, 39 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Sadelmakaren GA:1	G:A			Gångvägar

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnny Ericsson	Ordförande	2016-05-24	2023-05-01
Maud Strandberg	Ordförande	2023-05-02	
Tore Öhlund	Ledamot	2019-05-20	2023-05-01
Ullabritt Boustedt	Ledamot	2016-05-24	2023-05-01
Ewa Ericsson	Ledamot	2016-05-24	2023-05-01
Eva-Lena Westlund	Ledamot	2019-12-16	
Dick Sporre	Ledamot	2022-05-23	
Kristian Knutsen	Ledamot	2023-05-02	
Per-Anders Ek	Ledamot	2023-05-02	
Kajsa Skogsberg	Ledamot	2022-05-23	
Niklas Thorén	Ledamot	2021-06-22	
Anna Törnblom	Ledamot	2023-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dick Sporre, Kajsa Skogsberg och Niklas Thorén som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Maud Strandberg, Dick Sporre, Niklas Thorén och Anna Törnblom.

Revisorer har varit: Anders Larsson med Bengt Gösta Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johnny Ericsson (sammankallande), samt Ulla-Britt Kjellman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 87 medlemmar varav 76 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

Avgifterna för el hålls på en oförändrad nivå, 1:05 per kWh, tack vare det avtal föreningen har med Luleå Energi och som sträcker sig till 2025-11-30.

Under verksamhetsåret så har 11 antal protokollförda styrelsemöten hållits och 6 extra arbetsmöten.

En hemsida har skapats där all information finns som de boende, mäklare och andra intressenter kan ha nytta av.

Kommunen har fortsatt att kontrollera inomhusluft och spår i marken efter klorerade lösningsmedel, då ABC-fabriken låg där föreningens fastigheter nu ligger och några spår har inte påträffats.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De få anmärkningar som redovisades är åtgärdade.

Målning av träpaneler har utförts av föreningsmedlemmarna Tore Öhlund och Roy Andersson.

Under året har följande reparationer gjorts:

Fyra vattenskador har åtgärdats. Vid en av vattenskadorna revs även gammal elutrustning.

Under året har följande investeringar gjorts:

Uppgradering av systemet för elmätning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planerade arbeten under 2024 enligt underhållsplanen

Upphandling och installation av nytt inpasseringssystem.

Upphandling och installation av ny belysning/lysrörsarmaturer och nya linoleumgolv.

Övriga planerade arbeten

De tre återvinningsrummen ska utökas med kärl för matavfall, enligt lagkrav. Övrigt restavfall kan fortsatt slängas i sopnedkast.

Planerat kommande underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållskrav. Föreningen har också en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investeringar.

Stambyte är framflyttat till 2028 enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	362	372	381	341
Skuldsättning, kr/kvm	4 149	4 944	5 204	5 809	6 039
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 860	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	160	161	162	146	150
Årsavgifter, kr/kvm	1 033	913	913	895	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	967	969	950	943
Nettoomsättning, tkr	13 453	12 862	12 871	12 638	12 517
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 329	2 361	2 484	2 640	2 180
Soliditet, %	26	21	20	16	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el, IMD vatten & informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 557 302	0	0	7 557 302
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 874 222	0	514 235	5 388 457
S:a bundet eget kapital, kr	12 431 524	0	514 235	12 945 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 362 421	2 361 177	-514 235	7 209 363
Årets resultat, kr	2 361 177	-2 361 177	2 328 711	2 328 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 723 598	0	1 814 476	9 538 074
S:a eget kapital, kr	20 155 122	0	2 328 711	22 483 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 235 765 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 723 598
Årets resultat, kr	2 328 711
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	235 765
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 538 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	--173 946
Balanseras i ny räkning, kr	9 712 020

Styrelsen föreslår att ytterligare disponera 173 946 kr ur underhållsfonden pga utrangeringar av IMD-mätare under 2023. Därav att till balanserat resultat föra: 9 712 020 kr

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 452 995	12 860 396
Övriga rörelseintäkter	Not 2	50 051	27 055
Summa rörelseintäkter		13 503 046	12 887 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 699 646	-6 296 431
Underhållskostnader	Not 4	-235 765	-128 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 615	-345 930
Personalkostnader	Not 6	-378 838	-468 999
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 340 025	-2 335 174
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-173 946	0
Summa rörelsekostnader		-10 178 835	-9 574 745
Rörelseresultat		3 324 211	3 312 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	73 513	1 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 069 013	-952 709
Summa finansiella poster		-995 500	-951 529
Årets resultat	Not 11	2 328 711	2 361 177

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	78 365 705	80 819 616
Inventarier	Not 13	11 546	23 096
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	107 750	0
		<u>78 485 001</u>	<u>80 842 712</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		78 485 501	80 843 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 16	798	820
Övriga fordringar	Not 17	4 803 659	5 960 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	604 325	561 573
		<u>5 408 782</u>	<u>6 522 800</u>
Kortfristiga placeringar	Not 19	4 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 408 782	7 522 800
Summa tillgångar		87 894 283	88 366 012

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 557 302	7 557 302
Underhållsfond	5 388 457	4 874 222
	<u>12 945 759</u>	<u>12 431 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 209 363	5 362 421
Årets resultat	2 328 711	2 361 177
	<u>9 538 074</u>	<u>7 723 598</u>
Summa eget kapital	22 483 833	20 155 121
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 37 698 122	50 685 756
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 737 624	15 227 719
Leverantörsskulder	1 129 703	618 272
Skatteskulder	21 732	18 538
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 68 666	93 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 754 604	1 567 180
	<u>27 712 329</u>	<u>17 525 135</u>
Summa skulder	65 410 450	68 210 891
Summa Eget kapital och skulder	87 894 283	88 366 012

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 328 711	2 361 177
Avskrivningar	2 340 025	2 335 174
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 668 736	4 696 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 989	-34 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	677 289	-110 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 307 036	4 552 054
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	17 686	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	17 686	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 477 729	-3 469 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 477 729	-3 469 396
Årets kassaflöde	1 846 993	1 082 658
Likvida medel vid årets början	6 926 967	5 844 309
Likvida medel vid årets slut	8 773 960	6 926 967

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	2,19%
Avskrivningstid på ombyggnader:	10,00%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	64 590 755 kr
Förändring jämfört med föregående år	64 590 755 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 439 338	11 726 652
	Hyror	137 986	144 977
	Elintäkter	241 001	263 148
	Vattenintäkter	258 824	347 603
	Informationsöverföring	330 792	340 956
	Ovriga intäkter	45 054	37 060
		13 452 995	12 860 396
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	50 051	27 055
	<i>*Varav återbäring/ersättning från försäkringsbolag</i>	<i>49 850</i>	<i>18 631</i>
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lökalvård	1 501 473	1 592 442
	Reparationer	838 575	488 961
	El	589 608	561 891
	Uppvärmning	1 228 173	1 077 354
	Vatten	596 102	501 256
	Sophämtning	530 707	443 469
	Ovriga avgifter	535 906	549 537
	Förvaltningsarvoden	618 348	615 245
	Övriga driftskostnader	260 752	466 276
		6 699 646	6 296 431
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	22 676	0
	VVS	213 089	45 094
	Utrustning	0	83 117
		235 765	128 211
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	258 536	252 376
	Medlemsavgifter	55 200	55 200
	Övriga externa kostnader	36 879	38 354
		350 615	345 930
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	195 212	109 550
	Revisorsarvode	3 675	3 381
	Arvode till Vicevärd som också är förtroendevald	29 600	88 800
	Löner och andra ersättningar	81 422	207 088
	Sociala kostnader	62 859	52 201
	Kurser och konferenser	6 070	7 980
		378 838	468 999

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 328 475	2 323 624
	Inventarier	11 550	11 550
		2 340 025	2 335 174
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering av IMD-mätare pga nyinvestering	173 946	0
		173 946	0
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	467	31
	Övriga ränteintäkter	73 046	1 149
		73 513	1 180
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 068 378	951 219
	Övriga finansiella kostnader	635	1 490
		1 069 013	952 709
Not 11	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 328 711	2 361 177
	Avsättning till underhållsfond	-750 000	-900 000
	Disposition ur underhållsfond	235 765	128 210
	Resultat efter underhållspåverkan	1 814 476	1 589 387

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	106 077 794	106 077 794
Årets investeringar	48 510	0
Årets utrangeringar	-289 906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 836 398	106 077 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 014 178	-25 690 554
Årets avskrivningar	-2 328 475	-2 323 624
Årets utrangeringar	115 960	
Utgående avskrivningar	-30 226 693	-28 014 178
Bokfört värde byggnader	75 609 705	78 063 616
Bokfört värde mark	2 756 000	2 756 000
Bokfört värde byggnader och mark	78 365 705	80 819 616
Taxeringsvärde för Sadelmakaren 1		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	743 000	743 000
	122 743 000	122 743 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	640 000	640 000
	41 640 000	41 640 000
Taxeringsvärde totalt	164 383 000	164 383 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	102 352 000	102 352 000
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	660 182	660 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 182	660 182
Ingående avskrivningar	-637 086	-625 536
Årets avskrivningar	-11 550	-11 550
Utgående avskrivningar	-648 636	-637 086
Bokfört värde	11 546	23 096
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB Pågående nyanläggningar	0	0
Nedlagda kostnader under året portsystem & lysarmatur	107 750	0
Omklassificerat	0	0
Pågående nyanläggningar	107 750	0
Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 498	820		
Övriga kundfordringar		-700	0		
		798	820		
Not 17 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 773 960	5 926 967		
Skattefordringar		4 659	0		
Skattekonto		19 140	29 791		
Övrigt		5 900	3 649		
		4 803 659	5 960 407		
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		585 081	560 562		
Upplupna intäkter		19 244	1 011		
		604 325	561 573		
Not 19 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-13	2024-03-13	3 mån	3,60%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	3,20%	2 000 000
					4 000 000
Fastränteplaceringar					4 000 000
					4 000 000
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Läne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853180491	1,97%	2024-06-19	13 471 356	302 728
Swedbank Hypotek	2857254938	3,52%	2028-01-25	5 749 990	366 668
Nordea Hypotek AB	39788918506	1,00%	2024-05-22	4 899 600	400 000
Nordea Hypotek AB	39788974554	1,10%	2025-03-19	8 400 000	0
Stadshypotek	651974	0,81%	2026-03-01	11 914 800	0
Stadshypotek	707497	1,10%	2026-10-30	12 000 000	0
Stadshypotek	893989	4,71%	2024-01-30	6 000 000	0
				62 435 746	1 069 396
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 069 396
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					23 668 228
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					24 737 624
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 698 122
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 088 766
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0			9 583
Arbetsgivaravgifter		0			4 542
Mervärdesskatt		0			13 435
Inre fond		65 866			65 866
Övriga kortfristiga skulder		2 800			0
		68 666			93 426

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	158 180	126 260
Ovriga upplupna kostnader	455 713	301 054
Förutbetalda hyror och avgifter	1 140 711	1 139 866
	1 754 604	1 567 180

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv

Anna Törnblom

Dick Sporre

Eva-Lena Westlund

Kajsa Skogsberg

Kristian Knutsen

Maud Strandberg

Niklas Thorén

Per-Anders Ek

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

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv, org.nr. 716408-6923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 från BoRevision 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.

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 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 Bostadsrättsförening Sadelmakaren i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAUD STRANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:37:49



DICK SPORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:39:58



ANNA TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 10:53:20



KRISTIAN KNUITSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:27:01



PER-ANDERS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 20:28:51



NIKLAS THORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:37:38



KAJSA SKOGSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:11:01



EVA-LENA WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:50:35



ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:36:41



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:24:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:35:05



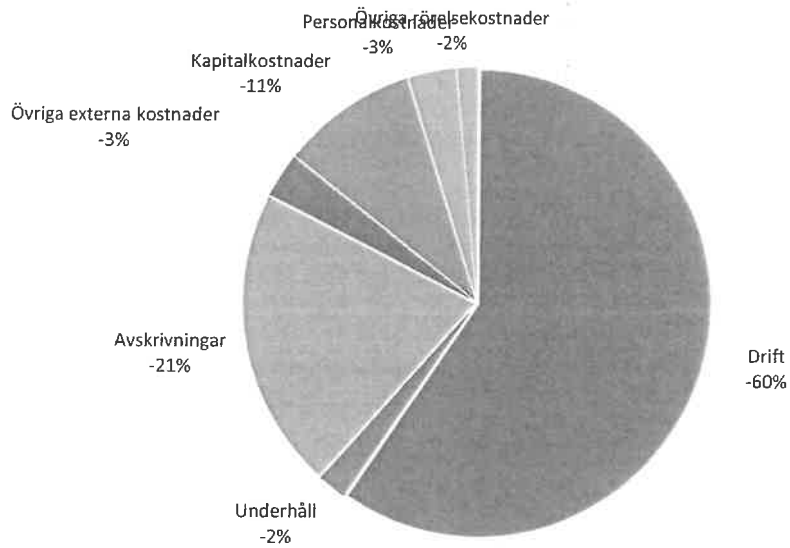
JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

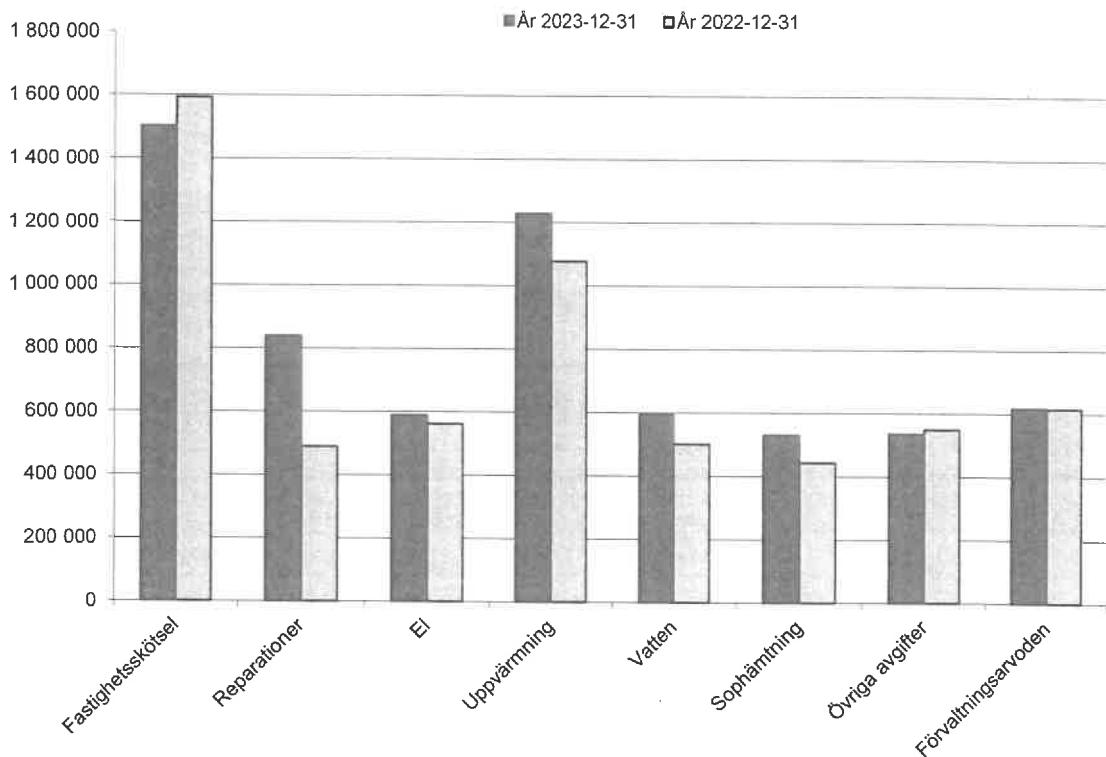
E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:23:50



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningen vill arbeta för att utveckla ett tryggt och trivsamt boende för sina medlemmar. För att säkerställa detta är det viktigt att underhållet av våra fastigheter fokuseras på såväl inom som utomhusmiljön.

Vår redan goda medlemskultur av vardaglig aktsamhet om våra gemensamma fastigheter och utrymmen bör fortlöpa, då den är gynnsam för föreningens ekonomi och medlemmarnas trivsel.

DET GODA BOENDET

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

Fritidskommittén ordnar regelbunden eftermiddagsfika för alla som är intresserade och ansvarar för serveringen i samband med vår- och höststädning.

Målsättningen är att det ska anordnas pubafton med sång och musik, grillkvällar på gårdarna, föreläsningar och hälsoaktiviteter mm, allt till självkostnadspris.

En del av medlemmarna spelar boule ett par dagar i veckan, inomhus i den stora boulehallen som finns i anslutning till garaget. På sommaren flyttar spelet ut på grusplanen som finns ovanför BRF Rexehällan. Alla är välkomna att lära sig spela boule, ung som gammal!

I boulehallen finns ett bibliotek med sittgrupp och bord. Här kan ni samlas för både möte, läsning och fika. Bokhyllorna är fulla med böcker som man kan låna och du kan skänka egna böcker som du redan läst.

Ett gym finns i föreningen och är populärt bland våra aktiva medlemmar. I området finns också tillgång till bastu för kulna kvällar, eller om du hellre vill bygga dig en bastu så finns också "Snickarboa" tillgänglig för våra medlemmar.

Föreningen har också en gästlägenhet och ett gästrum som medlemmar kan hyra när vänner och bekanta kommer på besök. Dessutom finns en väl utrustad föreningslokal med ljudanläggning, projektor och kök som man kan boka för egna kalas och sammankomster.

Kom gärna med tips och förslag på aktiviteter vi kan göra tillsammans i föreningen!

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.