



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716408-6923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler	485
154	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 848
143	garageplatser	1 716
Totalt 303 objekt		15 049

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maud Strandberg	Ordförande	2023-05-02	
Anders Larsson	Ledamot	2024-04-24	
Eva-Lena Westlund	Ledamot	2019-12-16	
Dick Sporre	Ledamot	2022-05-23	2024-04-24
Kristian Knutsen	Ledamot	2023-05-02	
Per-Anders Ek	Ledamot	2023-05-02	2024-10-27
Kajsa Skogsberg	Ledamot	2022-05-23	
Niklas Thorén	Ledamot	2021-06-22	
Peter Bogren	Ledamot	2024-10-27	
Anna Törnblom	Ledamot	2023-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Strandberg, Anna Törnblom, Niklas Thorén och Kristian Knutsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Strandberg, Anders Larsson, Niklas Thorén och Anna Törnblom.

Revisorer har varit: Carin Lundin med Erika Emanuel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 77 medlemmar varav 64 röstberättigade.

Extrastämma nr 1 hölls 2024-10-09. På stämman deltog 38 medlemmar.

Ärendet på stämman gällde beslut om att ändra till 2023 års normalstadgar.

Extrastämma nr2 hölls 2024-12-04. på stämman deltog 96 medlemmar varav 71 röstberättigade.

Beslut kring ändring till 2023 års normalstadgar som diskuterades på stämman nr 1 togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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.

Avgifter för el hålls på en oförändrad nivå med 1,05 kr/kWh, tack vare det avtal som föreningen tecknat med Luleå Energi och som sträcker sig fram till 2025-11-30. Ny upphandling förbereds under 2025.

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöte hållits samt 8 extra arbetsmöten.

På hemsidan. www.hsb.se/goteborg/brf/sadelmakaren, finns aktuell information om föreningen och vad som händer, där medlemmar, mäklare och andra intresserade kan hitta information om föreningen. Felanmälan kan göras via hemsidan och som tidigare till fastighetsvärden.

Kontakt via e-post till: Infosadelmakaren@gmail.com

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering. Underhållsplanen har reviderats under 2023 och stambyte är nu satt till år 2028. Arbetet inför stambytet påbörjas redan 2025.

Under året har följande större reparationer åtgärdats:

Fem vattenskador har åtgärdats.

Målning av utomhusobjekt har utförts av föreningens medlem Roy Andersson.

Mätningar avseende föröreningar i marken har utförts. Inga alarmerande värden har upptäckts och Länsstyrelsen har avslutat ärendet. Kungälv kommun fortsätter utföra mätningar.

Föreningen har infört sopsortering av matrester. De tre återvinningsrummen har utökats med kärl för matavfall, enligt lagkrav.

Övrigt restavfall kan fortsatt slängas i sopnedkast.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren enligt underhållsplan:

Under 2024 påbörjades installering av inpasseringssystemet och byte av yttre och inre belysning. Detta arbete fortsätter in på 2025.

Återvinningsrummen kommer att få automatiska dörröppnare och automatisk ljusständning.

Mattor i korridorer planeras att bytas ut.

En del entrépartier byts ut.

Fortsatt uppfräschning med målning av dörrar och andra objekt.

Styrelsen påbörjar under 2025 projekteringsarbete för att genomföra stambyte under 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	376	326	362	372	381
Skuldsättning, kr/kvm	3 850	4 149	4 944	5 204	5 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 510	4 860	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	190	160	161	162	146
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	1 033	913	913	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	897	967	969	950
Nettoomsättning, tkr	14 114	13 453	12 862	12 871	12 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 316	2 329	2 361	2 484	2 640
Soliditet, %	29	26	21	20	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020 - 2022 har inte beräknats, därav 0

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020 - 2022 har inte beräknats, därav 0.

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	5 388 457	-173 946	900 000	6 114 511
S:a bundet eget kapital, kr	12 945 759	-173 946	900 000	13 671 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 209 363	2 502 657	-900 000	8 812 019
Årets resultat, kr	2 328 711	-2 328 711	3 315 846	3 315 846
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 538 074	173 946	2 415 846	12 127 865
S:a eget kapital, kr	22 483 833	0	3 315 846	25 799 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	9 712 020
Årets resultat, kr	3 315 846
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 127 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 127 866

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 114 458	13 452 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 380	50 047
Summa Rörelseintäkter		14 376 838	13 503 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 119 070	-7 080 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 649	-204 404
Personalkostnader	Not 6	-284 609	-380 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 340 021	-2 340 025
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-173 946
Summa Rörelsekostnader		-10 001 349	-10 178 835
Rörelseresultat		4 375 489	3 324 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83 953	73 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 143 597	-1 069 013
Summa Finansiella poster		-1 059 644	-995 500
Resultat efter finansiella poster		3 315 846	2 328 711
Resultat före skatt		3 315 846	2 328 711
Årets resultat		3 315 846	2 328 711



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	76 037 230	78 365 705
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	11 546
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	3 704 336	107 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		79 741 566	78 485 001

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

79 742 066

78 485 501

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 847	798
Aktuell skattefordran		0	4 659
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 502 966	4 799 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	611 009	604 325
Summa Kortfristiga fordringar		6 120 822	5 408 782

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		21 381	0
Summa Kassa och bank		21 381	0

Summa Omsättningstillgångar

8 142 202

9 408 782

Summa Tillgångar

87 884 268

87 894 283



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 557 302	7 557 302
Fond för yttre underhåll	6 114 511	5 388 457
Summa Bundet eget kapital	13 671 813	12 945 759

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 812 019	7 209 363
Årets resultat	3 315 846	2 328 711
Summa Fritt eget kapital	12 127 865	9 538 073

Summa Eget kapital	25 799 678	22 483 832
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 972 636	37 698 122
Summa Långfristiga skulder		45 972 636	37 698 122

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 969 396	24 737 624
Leverantörsskulder		2 319 841	1 129 703
Skatteskulder		22 359	21 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	86 026	75 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 714 332	1 748 004
Summa Kortfristiga skulder		16 111 954	27 712 329

Summa Skulder		62 084 590	65 410 451
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		87 884 268	87 894 283
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 375 489	3 324 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 340 021	2 340 025
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 340 021	2 340 025
Erhållen ränta	71 122	73 513
Erlagd ränta	-1 193 275	-1 037 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 593 358	4 700 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 309	-38 989
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 217 531	645 369
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 222 840	606 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 816 198	5 307 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 596 586	17 686
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 596 586	17 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 493 714	-3 477 729
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 493 714	-3 477 729
Årets kassaflöde	-1 274 102	1 846 993
Likvida medel vid årets början	8 773 960	6 926 967
Likvida medel vid årets slut	7 499 858	8 773 960

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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 317 420	12 439 338
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	244 315	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	330 792	0
	Hyror lokaler	0	47 828
	Hyror garage och parkeringsplatser	109 400	92 100
	Hyror förbrukningsbaserad	9 250	499 825
	Hyror informationsöverföring	0	330 792
	Hyror övrigt	51 429	0
	Övriga primära intäkter	62 852	54 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 125 458	13 464 241
	Hyresbortfall	-11 000	-11 242
	<i>Summa</i>	-11 000	-11 242
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 114 458	13 452 999
		2024-01-01	2023-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	251 523	0
	Övriga sekundära intäkter	10 857	50 047
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	262 380	50 047
		2024-01-01	2023-01-01
Not 4	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 612 511	-1 644 939
	Snö och halk-bekämpning	-14 906	-3 782
	Reparationer	-848 043	-838 575
	Planerat underhåll	0	-235 765
	Ei	-631 688	-589 608
	Uppvärmning	-1 473 450	-1 228 173
	Vatten	-753 148	-596 102
	Sophämtning	-342 596	-530 707
	Fastighetsförsäkring	-212 457	-150 898
	Kabel-TV och bredband	-333 456	-333 310
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-264 850	-258 536
	Förvaltningsavtalskostnader	-631 965	-618 348
	Övriga driftkostnader	0	-51 698
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 119 070	-7 080 443

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 203	-8 475
	Administrationskostnader	-69 111	-65 082
	Extern revision	-20 000	-15 750
	Konsultkostnader	-50 757	-24 197
	Medlemsavgifter	-55 200	-55 200
	Föreningsverksamhet	-7 036	0
	Övriga förvaltningskostnader	-35 342	-35 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-257 649	-204 404
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 284	-143 712
	Revisionsarvode	0	-3 675
	Övriga arvoden	-82 464	-132 922
	Löner och övriga ersättningar	-2 927	-29 600
	Sociala avgifter	-41 582	-62 859
	Övriga personalkostnader	-1 352	-7 249
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 609	-380 017
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 328 475	-2 328 475
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 546	-11 550
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 340 021	-2 340 025
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-173 946
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-173 946
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	58 731	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 222	73 513
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	83 953	73 513

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 137 999	-1 068 378
	Övriga räntekostnader	-5 598	-635
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 143 597	-1 069 013
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 836 398	106 077 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 756 000	2 756 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-241 396
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	108 592 398	108 592 398
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 226 693	-28 014 178
	Årets avskrivningar	-2 328 475	-2 328 475
	Omklassificeringar	0	115 960
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 555 168	-30 226 693
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 037 230	78 365 705
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	743 000	743 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	640 000	640 000
	<i>Summa</i>	164 383 000	164 383 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	102 352 000	102 352 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	102 352 000	102 352 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	660 182	660 182
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	660 182	660 182
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-648 636	-637 086
	Årets avskrivningar	-11 546	-11 550
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-660 182	-648 636
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	11 546

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	107 750	0
Årets investeringar	3 596 586	107 750
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 704 336	107 750

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 478 478	4 773 960
Övriga fordringar	24 488	25 040
Summa Övriga fordringar	5 502 966	4 799 000

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	12 831	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	598 178	604 325
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	611 009	604 325

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,69%	2028-09-01	4 499 600	400 000
Stadshypotek	3,41%	2025-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek	1,1%	2026-10-30	12 000 000	0
Stadshypotek	0,81%	2026-03-01	11 914 800	0
Nordea Hypotek AB	1,1%	2025-03-19	8 400 000	0
Swedbank Hypotek	3,52%	2028-01-25	5 383 322	366 668
Stadshypotek	2,68%	2028-12-01	13 244 310	302 728
			57 942 032	1 069 396

Långfristig del	45 972 636
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 069 396
Lån som ska konverteras inom ett år	10 900 000
Kortfristig del	11 969 396
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 069 396
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 277 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 001	0
	Källskatt	3 785	0
	Inre fond	65 866	65 866
	Övriga kortfristiga skulder	10 374	9 400
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 026	75 266
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 187 202	1 134 111
	Upplupna räntekostnader	108 502	158 180
	Övriga upplupna kostnader	418 628	455 713
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 714 332	1 748 004

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 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.

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. Risker 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 2024 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Lundin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-04 kl. 15:54:33



ANNA TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:48:50



KRISTIAN KNUTSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:40:12



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:37:34



NIKLAS THORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:38:13



KAJSA SKOGSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:21:13



PETER BOGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:25:46



EVA-LENA WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:20:08



CARIN LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:48:34



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:46:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sadelmakaren i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARIN LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:46:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:47:30



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.