

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Sadelmakaren 3
769611-4409

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgifter till styrelsen
Sadelmakaren3@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sadelmakaren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och har marken med tomträtt med beteckningen Selen 6, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Sadelmakarebyn 4A-D, 218 40 Bunkeflostrand

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna Försäkringar.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Elisabeth Elm	Ordförande	2021
Camilla Ronnelin	Ledamot	2020
Petra Bengtsson	Ledamot	2021
Mustafa Al-Amide	Ledamot	2021
Jim Elm	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 antal protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor



Valberedning

Styrelsen

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Wasabi har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Selen 6 har en tomtareal om 3 358 kvm. Marken innehas med tomträtt och årsbeloppet 237 312 kr är oförändrat fram till 2024-12-31. Föreningens byggnader uppfördes under 2004, inflyttning påbörjades under 2005. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2005.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 2 stycken hus, ett på 4 våningar och ett på 5 våningar med totalt 55 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 26 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 3 358 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

14 stycken 1 rum och kök

15 stycken 2 rum och kök

26 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-18. 4 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2020.

Händelser under 2019, utfört underhåll

Ingen hyreshöjning p.g.a. av stabil budget

Bytt alla lampor i fastigheten till LED-lampor

Nya stadgar

Radonmätningen var bra, vi hade inget

Köpt in 2 tvättmaskiner och 2 torkskåp

Tvättat fasaden

Rensat stammarna

Styrelsen har varit på kurs och uppdaterat oss om Årsstämmor och andrahandsuthyrning

Gjort brandskyddskontroll

h

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Balkongräcken	2020	
Trädäck	2020	
Tvättstuga	2020	Maskiner byts ut vid behov
Underhållsplan	2020	Revidering, uppdateras var 6:e år
Garageport	2025	Byte av garageport om behovet finns
Trapphus	2025	Målning
Frånluftsfläktar	2025	Byte av fläktarna

Köpa in ny värmepanna, olja in alla trädetaljer på huset

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 66 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 10 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade. Utöver avgiften debiteras medlemmarna en elkostnad.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	967	967	967	1074	1074
Nettoomsättning	3 714	3 703	3 734	4 119	4 064
Årets resultat	- 101	376	496	785	-2 748
Totalt eget kapital	44 554	44 655	44 279	43 783	42 998
Balansomslutning	86 172	86 962	87 159	87 229	87 631
Soliditet, %	51,7%	51,4%	50,8%	50,2%	49,1%
Bokfört värde, byggnader	83 312	84 098	84 884	85 670	86 456
Taxeringsv.,byggnader och mark	61 400	51 400	51 400	51 400	38 200
Taxeringsvärde, byggnader	43 000	38 000	38 000	38 000	32 000
Låneskuld	40 573	40 798	41 038	41 278	41 518
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 082	12 149	12 221	12 292	12 364
Belåningsgrad, %	66%	79%	80%	80%	109%
Amortering under året	225	240	240	240	215
Räntekostnad, %	1,22%	1,24%	1,25%	4,18%	4,30%
Likvida medel	2 662	2 649	2 101	1 381	990
Likviditet, %	223%	138%	109%	187%	123%
Kassaflöde, kr/kvm	328	357	400	230	172
Avsättning yttre fond, kr/kvm	51	51	51	51	51

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 260 000	936 461	-2 917 401	375 839	44 654 899
Disp. enligt stämmobeslut			375 839	-375 839	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		170 000	-170 000		0
lanspråktagande från fond för yttre underhåll		-415 904			-415 904
			415 904		415 904
Årets resultat				-101 033	-101 033
Belopp vid årets utgång	46 260 000	690 557	-2 295 658	-101 033	44 553 866

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 541 562
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-170 000
lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	415 904
årets förlust	-101 033
Summa, till stämmans förfogande	-2 396 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-2 396 691
Summa	-2 396 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

h

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 713 881	3 702 878
Summa rörelseintäkter		3 713 881	3 702 878
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 428 384	-1 924 917
Övriga externa kostnader	4	-14 475	-25 750
Personalkostnader och arvoden	5	-95 015	-88 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-785 966	-785 966
Summa rörelsekostnader		-3 323 840	-2 824 947
Rörelseresultat		390 041	877 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 656	4 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-495 730	-506 154
Summa finansiella poster		-491 074	-502 092
Resultat efter finansiella poster		-101 033	375 839
Resultat före skatt		-101 033	375 839
Årets resultat		-101 033	375 839

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	83 312 369	84 098 335
Summa materiella anläggningstillgångar		83 312 369	84 098 335
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		83 312 369	84 098 335
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 615	7 115
Övriga fordringar		4 484	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 701	177 770
Summa kortfristiga fordringar		197 800	184 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 661 520	2 678 938
Summa kassa och bank		2 661 520	2 678 938
Summa omsättningstillgångar		2 859 320	2 863 823
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		86 171 689	86 962 158

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 260 000	46 260 000
Fond för yttre underhåll		690 557	936 461
Summa bundet eget kapital		46 950 557	47 196 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 295 658	-2 917 401
Årets resultat		-101 033	375 839
Summa fritt eget kapital		-2 396 691	-2 541 562
Summa eget kapital		44 553 866	44 654 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	16 168 769	14 819 500
Summa långfristiga skulder		16 168 769	14 819 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 404 500	25 978 769
Leverantörsskulder		212 499	228 374
Skatteskulder		75 735	145 860
Övriga skulder		380 809	788 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	375 511	346 535
Summa kortfristiga skulder		25 449 054	27 487 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 171 689	86 962 158

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,88 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	3 245 904	3 245 897
Hyra garage	152 006	155 500
Intäkt el enligt avläsning	193 529	170 216
Bredband Tele2	98 340	98 340
Intäkt överlåtelse- och panthantering	13 402	16 567
Intäkter andrahandsuthyrning	9 300	14 427
Övriga ersättningar och intäkter	1 400	1 930
Summa	3 713 881	3 702 877

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 851 860	1 679 497
Löpande underhåll, se spec. nedan	160 620	207 607
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	415 904	37 813
Summa	2 428 384	1 924 917
Specifikation driftskostnader		
El	263 169	282 913
Uppvärmning	503 075	431 296
Avgift Samfällighetsföreningen	214 036	214 036
Hissbesiktning	4 293	0
Fastighetsförsäkring	31 877	31 290
Tomträttsavgäld, avtal t o m 2024-12-31	237 312	237 312
Telenor Kabel-TV	74 497	0
Telenor Bredband	98 340	170 201
Fastighetsförvaltning enligt avtal	155 050	113 755
Fastighetsförvaltning utöver avtal	70 863	7 767
Fastighetsskatt bostäder	75 735	73 535
Förbrukningsinventarier	5 990	0
Förbrukningsmaterial	4 634	11 960
Hemsidor och övrig datareklam	499	0
Telefon, hiss	4 936	4 597
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	300	2 754
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	65 490	64 425
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 000	5 527
Alektum, kostnad indrivning	3 854	0
Kostnad överlåtelse- och panthantering	9 580	8 244
Administrativa kostnader	16 491	14 155
Medlemskap bostadsrätterna	5 840	5 730
Summa	1 851 861	1 679 497
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Bostäder VVS	32 670	1 100
Gem utrymme tvättutrustning	15 466	65 910
Installationer värme	32 053	15 511
Installationer ventilation	22 625	48 397
Installationer lås och larm	18 171	10 170
Installationer hissar	33 597	57 164
Fastighet utvändigt, dörrar	0	3 501
Garage o p-plats	6 038	5 854
Summa	160 620	207 607

h

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymmen, belysning	155 636	15 625
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	154 018	0
Installation ventilation	0	22 188
Huskropp utv. fasader	106 250	0
Summa	415 904	37 813

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2019	2018
Konsultarvode	0	12 500
Extern revisor	14 475	13 250
Summa	14 475	25 750

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	72 299	67 200
Sociala avgifter	22 716	21 114
Summa	95 015	88 314

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	785 966	785 966
Summa	785 966	785 966

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetslån	496 197	458 664
Kostnad SWAP, räntesäkring	406 945	440 333
SWAP, reglering kommande års skuld	-407 412	-392 843
Summa	495 730	506 154

SWAP avtalet avslutas 2020-12-31.

h

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	89 260 000	89 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 260 000	89 260 000
Ingående avskrivningar	-5 161 665	-4 375 699
Årets avskrivningar	-785 966	-785 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 947 631	-5 161 665
Utgående redovisat värde	83 312 369	84 098 335
Bokfört värde byggnader	83 312 369	84 098 335
Bokfört värde mark	0	0
Summa bokfört värde byggnader och mark	83 312 369	84 098 335
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	13 400 000
Summa	61 400 000	51 400 000

Fastighetsbeteckningar: Selen 6
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med tomträtt.
Värdeår: 2005 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 457	13 037
Förutbetald Kabel-TV	18 899	0
Förutbetald kostnad Internet	24 585	43 207
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 950	0
Förutbetald administration	3 920	2 870
Förutbetald tomträttsavgäld	118 656	118 656
Förutbetald kostnad hisstelefon	1 234	0
Summa	186 701	177 770

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
Summa	43 000 000	43 000 000

h

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Nordea*	1,30%	2020-10-15	14 819 500	80 000
Nordea	0,83%	2020-11-05	9 525 000	100 000
Nordea	1,30%	2023-04-19	16 228 769	60 000
Summa			40 573 269	240 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 40 573 269 (40 798 269) kronor. Under räkenskapsåret har 225 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 16 168 769 (14 819 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 24 404 500 (25 978 769) kronor. På balansdagen utgör 240 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 39 373 269 (39 838 269) kronor.

Föreningen har genom s k Ränteswap räntesäkrat delar av lånebeloppet

* Lånebeloppet är räntesäkrat till 3,99 % ränta t o m 2020-12-30

Till detta kommer bankens marginal. Marknadsvärdet på ränteswappen är per 2019-12-31 -380 809 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	69 749	67 200
Upplupna sociala avgifter	21 915	21 114
Upplupen räntekostnad	86 954	64 783
Förutbetalda hyror och avgifter	183 393	181 037
Upplupen kostnad extern revision	13 500	12 400
Summa	375 511	346 534

6

Bunkeflostrand 2020- 05 - 11



Elisabeth Elm
Ordförande



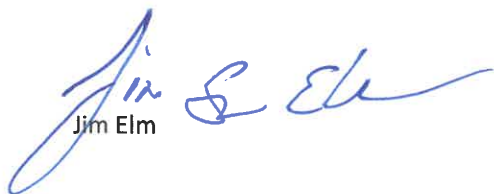
Camilla Ronnelin



Petra Bengtsson



Mustafa Al-Amide



Jim Elm

Min revisionsberättelse har lämnats 19/5 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sadelmakaren 3, org.nr. 769611-4409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sadelmakaren 3 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

↳

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sadelmakaren 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19/5 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor