



Årsredovisning 2025

HSB Brf Storken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Storken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storken 2	1960-04-26	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser avseende mc-platser	36
12	lokaler (hyresrätt)	308
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 696
80	p-platser	0
Totalt 256 objekt		11 040

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 2 rok, 93 st 3 rok, 11 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kennet Lundqvist	Ordförande	2022-05-31	
Hans Hahn	HSB-Ledamot	2024-02-09	
Jasmin Kosovac	Ledamot	2025-05-26	2025-07-23
Patricio Cotacachi Cordova	Ledamot	2022-05-31	
Anna Åslin	Ledamot	2025-05-26	
Elin Jensen	Ledamot	2024-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Jensen, Kennet Lundqvist och Patricio Cotacachi Cordova.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kennet Lundqvist, Anna Åslin och Elin Jensen.

Revisorer har varit: Lars Ekendal vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martin Dalby Pedersen (sammankallande), Lena Holmberg samt Madeleine Daun, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 2025-05-27.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Beskärt buskar och träd.

Under året har följande reparationer gjorts

Bytt ut alla trästaket.

Utbyggnad av gula huset.

Reparation av trappsteg.

Motorvärmare byts i takt med att de går sönder.

Centralenheter och bokningstavlor är utbytta.

Lampor utbytta ner mot källartrapporna.

Målat alla smidesräcken.

Totalreparation av lokal på Sankt Halvardsgatan efter inträngande vatten.

Fasad och renovering av balkonger har påbörjats.

Under året har följande investeringar gjorts

Centralenheter och bokningstavlor Aptus.

Ny orienteringstavla.

Gula huset (miljöhuset) är utbyggt inför nya regler som träder i kraft 2027

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Fasadrenoveringar, renovering av balkonger 2025 – 2027.

Utredning av dränering 2026-2027 och planeras att starta 2030-2031.

Föreningen har tagit ett lån på 20 000 000 kronor till balkong och fasadrenoveringarna.

Föreningen kommer att ta ytterligare 5 000 000 kronor till balkong och fasadrenoveringarna.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 12 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	245	300	345	262	362
Skuldsättning, kr/kvm	7 432	5 759	5 892	6 068	6 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 671	5 944	6 082	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	259	243	216	195	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 118	1 070	1 009	874	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 138	1 102	1 025	984	974
Nettoomsättning, tkr	12 532	12 164	11 302	10 771	10 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	385	841	1 256	194	3 042
Soliditet, %	21	26	25	23	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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 årsavgiften ingår även IMD el, IMD vatten och informationsöverföring fr.o.m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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	470 600	0	0	470 600
Underhållsfond, kr	9 904 508	0	323 747	10 228 255
S:a bundet eget kapital, kr	10 375 108	0	323 747	10 698 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 121 342	841 286	-323 747	12 638 880
Årets resultat, kr	841 286	-841 286	384 971	384 971
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 962 628	0	61 224	13 023 851
S:a eget kapital, kr	23 337 736	0	384 971	23 722 706

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 253 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	12 962 627
Årets resultat, kr	384 971
Reservation till underhållsfond, kr	-553 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 253
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 023 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 023 851

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



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 532 356	12 164 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 584	6 120
Summa Rörelseintäkter		12 559 940	12 170 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 094 609	-7 863 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 447	-352 627
Personalkostnader	Not 6	-197 527	-225 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 091 312	-1 903 427
Summa Rörelsekostnader		-10 648 895	-10 345 159
Rörelseresultat		1 911 045	1 825 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	117 061	220 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 643 136	-1 205 016
Summa Finansiella poster		-1 526 074	-984 133
Resultat efter finansiella poster		384 971	841 286
Resultat före skatt		384 971	841 286
Årets resultat		384 971	841 286



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	75 810 483	75 200 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	68 731	95 497
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	7 543 822	295 395
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 423 036	75 591 407
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		83 423 536	75 591 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 874	10 254
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 108 093	7 187 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	836 671	729 208
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 962 638	7 927 358
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	12 150 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 150 000	6 000 000
Summa Omsättningstillgångar		27 112 638	13 927 358
Summa Tillgångar		110 536 174	89 519 265

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	470 600	470 600
Fond för yttre underhåll	10 228 255	9 904 508
Summa Bundet eget kapital	10 698 855	10 375 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 638 880	12 121 342
Årets resultat	384 971	841 286
Summa Fritt eget kapital	13 023 851	12 962 627

Summa Eget kapital	23 722 706	23 337 736
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 028 200	46 625 000
Summa Långfristiga skulder		67 028 200	46 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 024 400	16 952 000
Leverantörsskulder		2 965 407	918 669
Skatteskulder		30 796	15 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	310 439	318 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 454 226	1 351 804
Summa Kortfristiga skulder		19 785 268	19 556 530

Summa Skulder		86 813 468	66 181 530
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		110 536 174	89 519 265
--------------------------------	--	-------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 911 045	1 825 419
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 091 312	1 903 427
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 091 312	1 903 427
Erhållen ränta	153 548	115 883
Erlagd ränta	-1 640 086	-1 223 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 515 819	2 620 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-159 399	249 790
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 153 289	-147 416
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 993 890	102 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 509 709	2 723 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 922 942	-184 463
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 922 942	-184 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	18 475 600	-1 474 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 475 600	-1 474 400
Årets kassaflöde	13 062 368	1 064 434
Likvida medel vid årets början	13 156 337	12 091 903
Likvida medel vid årets slut	26 218 705	13 156 337



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 723 440	10 310 796
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	813 982	719 463
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	415 380	415 380
	Hyror lokaler	117 435	220 834
	Hyror garage och parkeringsplatser	480 600	483 137
	Hyror förbrukningsbaserad	2 806	0
	Hyror övrigt	30 444	19 822
	Övriga primära intäkter	35 406	41 288
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 619 493	12 210 720
	Hyresbortfall	-87 137	-46 262
	<i>Summa</i>	-87 137	-46 262
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 532 356	12 164 458

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 320
	Övriga sekundära intäkter	27 584	800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 584	6 120

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 417 163	-2 875 220
	Snö och halk-bekämpning	-49 042	-36 025
	Reparationer	-1 436 244	-679 960
	Planerat underhåll	-229 253	-564 565
	El	-731 243	-708 360
	Uppvärmning	-1 274 535	-1 336 652
	Vatten	-854 672	-640 888
	Sophämtning	-310 877	-263 833
	Fastighetsförsäkring	-105 020	-91 314
	Kabel-TV och bredband	-398 281	-396 067
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 644	-270 620
	Övriga driftkostnader	-2 636	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 094 609	-7 863 502

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 177	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-754	-3 194
	Administrationskostnader	-48 614	-69 211
	Extern revision	-19 875	-19 000
	Konsultkostnader	-75 778	-191 934
	Medlemsavgifter	-57 300	-57 300
	Föreningsverksamhet	-57 448	-6 142
	Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-5 847
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 447	-352 627

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 000	-112 100
	Revisionsarvode	-13 000	-12 300
	Övriga arvoden	-16 400	-20 719
	Sociala avgifter	-45 127	-39 859
	Övriga personalkostnader	0	-40 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 527	-225 603

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 835 776	-1 700 937
	Avskrivning på markanläggning	-228 770	-175 724
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 766	-26 766
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 091 312	-1 903 427
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	114 490	217 233
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 571	3 650
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	117 061	220 883
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 643 091	-1 203 958
	Övriga räntekostnader	-45	-1 058
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 643 136	-1 205 016

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 315 961	90 315 961
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 845 448	1 845 448
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 389 976	3 389 976
	Årets investeringar	2 674 515	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 225 900	95 551 385
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 350 871	-18 474 210
	Årets avskrivningar	-2 064 546	-1 876 661
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 415 417	-20 350 871
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 810 483	75 200 514
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	438 000	485 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	370 000	334 000
	<i>Summa</i>	141 808 000	127 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 204 400	76 009 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	86 204 400	76 009 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	206 257	97 786
	Årets investeringar	0	108 471
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	206 257	206 257
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-110 760	-83 994
	Årets avskrivningar	-26 766	-26 766
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-137 526	-110 760
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 731	95 497

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	295 395	219 404
	Årets investeringar	7 248 427	75 992
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 543 822	295 395
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 068 705	7 156 337
	Övriga fordringar	39 388	31 559
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 108 093	7 187 896
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	68 513	105 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	768 158	624 208
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	836 671	729 208
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	12 150 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	12 150 000	6 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,84%	2029-08-24	19 950 000	200 000
SBAB	3,51%	2027-11-17	13 500 000	300 000
SBAB	3,10%	2027-03-15	13 575 000	300 000
SBAB	0,90%	2026-07-17	13 650 000	300 000
SBAB	1,56%	2028-10-16	13 725 000	300 000
SBAB	3,78%	2028-11-17	5 750 000	200 000
SBAB	2,92%	2027-03-15	1 902 600	74 400
			82 052 600	1 674 400

Långfristig del	67 028 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 374 400
Lån som ska konverteras inom ett år	13 650 000
Kortfristig del	15 024 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 674 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 697 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	284 567	292 413
Övriga kortfristiga skulder	25 872	25 872
<i>Summa Övriga skulder</i>	310 439	318 285

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 104 292	1 029 909
Upplupna räntekostnader	4 722	1 672
Övriga upplupna kostnader	345 212	320 223
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 454 226	1 351 804

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.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Storken i Kungälv, org.nr. 753300-0407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Storken i Kungälv för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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, förfälskning, 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 Storken i Kungälv för räkenskapsåret 2025 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 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

Lars Ekendal
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Storken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kennet Lundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:43:33



Patricio Cotacachi Cordova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:11:54



Elin Jensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:54:46



Hans Gerhard Hahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:33:52



Anna Åslin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:04:46



Lars Ekendal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:38:00



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:18:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Storken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Ekendal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:36:48



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:18:15





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Storken ska vara en attraktiv, stabil bostadsrättsförening.

Vi vill skapa trivsamt tryggt boende i väl sköta fastigheter med sund ekonomi.

DET GODA BOENDET

Styrelsen eftersträvar framförhållning genom utredning och planering av

underhåll och reparationer i föreningen så att medlemmarna ska ha ett varaktigt tryggt boende.

Genom ronder i våra gemensamma lokaler varje månad upprätthåller vi ordning och reda för att minimera säkerhetsrisker.

HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET.

Årsavgiften höjdes med 4% 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21

Förstudie inlett inför dränering 2030.

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.