



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Komarken i Kungälv



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Komarken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0480 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

| Fastighet          | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Orren 15           | 1966-06-03    | 1972                 |
| Parkering Komarken | 1966-06-03    | 1972                 |

**Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 292                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19 804                   |
| 21                       | förråd                                | 144                      |
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 22                       |
| 128                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 442 objekt</b> |                                       | <b>19 970</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 55 st 2 rok, 152 st 3 rok, 30 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll        | Fr.o.m.    |
|-----------------|-------------|------------|
| Tamara Pasula   | Ordförande  | 2025-06-07 |
| Tamara Pasula   | Ledamot     | 2021-07-12 |
| Tore Andersson  | Ledamot     | 2022-07-12 |
| Ann Frankenberg | HSB-Ledamot | 2022-10-11 |
| Lena Forslund   | Ledamot     | 2025-06-07 |
| Lina Mackic     | Ledamot     | 2022-07-12 |
| Lukas Pasula    | Ledamot     | 2025-06-07 |
| Ella Granlund   | Ledamot     | 2023-07-21 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tamara Pasula och Ella Granlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tamara Pasula och Ella Granlund.

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

Valberedning har varit: Ingen vald till valberedning. Beslut om utebliven valberedning tills nästa stämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 för närvarande bedömt att föreningens underhållsfond är tillräcklig i förhållande till planerat underhåll. Mot denna bakgrund och med beaktande av den planerade övergången till redovisningsregelverket K3 från och med nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att inte göra ytterligare avsättning till underhållsfonden. Föreningens långsiktiga åtaganden avseende fastighetens underhåll säkerställs genom en underhållsplan som upprättas, uppdateras och följs i enlighet med stadgarna.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Under året har föreningen genomfört löpande underhåll och förbättringsåtgärder i fastigheten.

- Byte av armaturer har utförts i fastigheterna på 48 A och B under februari samt på 46 A och B under november.
- Målning av fasaden på låghusen färdigställdes den 12 maj.
- Invändig målning av pingis- och biljardrummet har genomförts.
- En ny fläkt har beställts till fastigheten på KHG 46 A.
- Vidare har en ny tvättmaskin av fabrikat Miele installerats i tvättstugan på KHG 40 B.
- En ny torktumlare av fabrikat Podab har installerats på 44B.



-Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under perioden 27–29 oktober

#### Sedan föreningen startade har följande, utvalda, större åtgärder genomförts:

2009 - Ombyggnad låssystem

2013 - Ombyggnad stammar och fönster

2018 - Ombyggnad parkering

2022 - Förbättringar av värme / rörsystem

2023 - Undercentraler ombyggda

2023 - 2 tvättmaskiner utbyta

2023 - Ombyggnad hissar

2023/24 - Påbörjad uppfräschning av gräsmattorna mellan höghusen 2023, fortsättning under 2024

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

-Ommålning samt takbyte på samtliga höghus.

-Fastighetsnära insamling (FNI) kommer att genomföras inom den närmaste framtiden

## Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 372 och under året har det tillkommit 37 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 377.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 269    | 331    | 333    | 317    | 356    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 580  | 1 642  | 1 954  | 2 031  | 2 094  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 582  | 1 642  | 1 954  | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 2      | 2      | 3      | 3      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 287    | 268    | 238    | 218    | 204    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 904    | 877    | 851    | 804    | 804    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 95     | 96     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 953    | 922    | 883    | 840    | 841    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 18 872 | 18 257 | 17 609 | 16 629 | 16 628 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 3 123  | 2 635  | 1 813  | -751   | 3 728  |
| Soliditet, %                           | 47     | 44     | 36     | 36     | 35     |

#### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I år har tillkommit yta för lokaler så nyckeltal som baseras på totalyta har påverkats.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 980 330                  | 0                                                                      | 0                         | 1 980 330                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 18 407 104                 | 0                                                                      | -538 641                  | 17 868 463                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>20 387 434</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-538 641</b>           | <b>19 848 793</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 540 064                  | 2 635 480                                                              | 538 641                   | 8 714 185                  |
| Årets resultat, kr                    | 2 635 480                  | -2 635 480                                                             | 3 123 220                 | 3 123 220                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 175 544</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>3 661 861</b>          | <b>11 837 405</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>28 562 978</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>3 123 220</b>          | <b>31 686 198</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 538 641 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 | 8 175 544         |
| Årets resultat, kr                                  | 3 123 220         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -3 405 228        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 3 943 869         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>11 837 405</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>11 837 405</b> |

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

Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

|                                                                             |       |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |             |             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 18 871 930  | 18 257 012  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 20 721      | 7 838       |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 18 892 651  | 18 264 850  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |             |             |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -12 814 760 | -12 614 980 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -293 121    | -262 627    |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -220 246    | -174 627    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 673 081  | -1 722 813  |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -15 001 208 | -14 775 047 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 3 891 443   | 3 489 803   |
| Finansiella poster                                                          |       |             |             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 173 074     | 258 852     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -941 297    | -1 113 175  |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -768 223    | -854 323    |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 3 123 220   | 2 635 480   |
| Resultat före skatt                                                         |       | 3 123 220   | 2 635 480   |
| Årets resultat                                                              |       | 3 123 220   | 2 635 480   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9 | 41 493 484        | 43 166 565        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>41 493 484</b> | <b>43 166 565</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>41 493 984</b> | <b>43 167 065</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 29 590            | 11 179            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 17 397 712        | 13 558 440        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 1 129 483         | 1 094 222         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>18 556 786</b> | <b>14 663 841</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 7 000 000         | 7 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>7 000 000</b>  | <b>7 000 000</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>25 556 786</b> | <b>21 663 841</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>67 050 770</b> | <b>64 830 906</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 1 980 330         | 1 980 330         |
| Fond för yttre underhåll         | 17 868 463        | 18 407 104        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>19 848 793</b> | <b>20 387 434</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                   |
| Balanserat resultat              | 8 714 185         | 5 540 064         |
| Årets resultat                   | 3 123 220         | 2 635 480         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>11 837 405</b> | <b>8 175 544</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>31 686 198</b> | <b>28 562 978</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1216 531 250  | 16 077 504        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>16 531 250</b> | <b>16 077 504</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 14 789 129        | 16 432 875        |
| Leverantörsskulder                              | 1 679 906         | 1 337 988         |
| Skatteskulder                                   | 35 436            | 44 710            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13298 460     | 347 366           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 142 030 391   | 2 027 484         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>18 833 321</b> | <b>20 190 423</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>35 364 572</b> | <b>36 267 928</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>67 050 769</b> | <b>64 830 906</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 891 443                | 3 489 803                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 673 081                | 1 722 813                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 673 081</b>         | <b>1 722 813</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 267 719                  | 56 873                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -930 139                 | -1 133 042               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 902 104</b>         | <b>4 136 447</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -144 394                 | 137 142                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 275 485                  | -251 811                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>131 091</b>           | <b>-114 670</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5 033 195</b>         | <b>4 021 777</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                        | 0                        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 190 000               | -6 470 004               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 190 000</b>        | <b>-6 470 004</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>3 843 195</b>         | <b>-2 448 227</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>20 535 878</b>        | <b>22 984 105</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>24 379 073</b>        | <b>20 535 878</b>        |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 75 år  |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.  |
| Mark skrivs inte av.                         |        |

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 17 895 708               | 17 373 732               |
|       | Hyror lokaler                           | 8 116                    | 32 888                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 769 171                  | 633 176                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 0                        | 3 000                    |
|       | Hyror övrigt                            | 43 368                   | 14 097                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 165 639                  | 201 726                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>18 882 002</b>        | <b>18 258 619</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                         | -144                     | 0                        |
|       | Hysesbortfall                           | -9 928                   | -1 607                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-10 072</b>           | <b>-1 607</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>18 871 930</b>        | <b>18 257 012</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -2 828 032               | -2 710 444               |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -36 467                  | 0                        |
|       | Reparationer                         | -1 393 205               | -1 001 713               |
|       | Planerat underhåll                   | -538 641                 | -2 201 793               |
|       | El                                   | -748 994                 | -601 828                 |
|       | Uppvärmning                          | -3 002 030               | -2 968 509               |
|       | Vatten                               | -1 936 525               | -1 731 061               |
|       | Sophämtning                          | -669 686                 | -683 745                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -208 631                 | -148 025                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -931 935                 | -87 686                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -507 028                 | -479 670                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -13 586                  | -505                     |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-12 814 760</b>       | <b>-12 614 980</b>       |

De höga kostnaderna för TV abonnemanget under året avser föreningens avtal med Allente, som levererar TV kanaler till föreningens boende. Det har framkommit att leverantören inte fakturerat föreningen korrekt under flera år och därefter begärt betalning retroaktivt för hela perioden. Föreningen har, med stöd av juridisk rådgivning, förhandlat med leverantören och nått en förlikning. Förlikningen innebär att föreningen inte behövde erlägga hela det ursprungligen begärda beloppet, men att en väsentlig del har belastat årets resultat. Styrelsen ser för närvarande över alternativa lösningar avseende TV tjänster för föreningens boende.

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -9 673                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -78 368                  | -90 463                  |
|       | Extern revision                                                                          | -29 000                  | -2 750                   |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -60 663                  | -39 211                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -96 600                  | -96 600                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -13 725                  | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -14 765                  | -23 929                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-293 121</b>          | <b>-262 627</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -48 006                  | -92 647                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -8 001                   | -7 429                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -115 954                 | -40 800                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -48 285                  | -33 751                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-220 246</b>          | <b>-174 627</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 436 739               | -1 436 738               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -236 342                 | -286 075                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 673 081</b>        | <b>-1 722 813</b>        |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 171 501                  | 201 979                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 573                    | 56 873                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>173 074</b>           | <b>258 852</b>           |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -940 577                 | -1 111 021               |
|       | Övriga räntekostnader                                   | -720                     | -2 154                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-941 297</b>          | <b>-1 113 175</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 60 281 339               | 64 110 526               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 5 801 410                | 5 801 410                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 9 830 807                | 6 001 620                |
|       | Omklassificering byggnad                                | 0                        | -3 829 187               |
|       | Omklassificering markanläggning                         | 0                        | 3 829 187                |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>75 913 556</b>        | <b>75 913 556</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                  | -32 746 991              | -31 024 178              |
|       | Årets avskrivningar                                     | -1 673 081               | -1 722 813               |
|       | Omklassificeringar                                      | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-34 420 072</b>       | <b>-32 746 991</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>41 493 484</b>        | <b>43 166 565</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 195 000 000              | 170 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 189 000                  | 181 000                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 64 000 000               | 64 000 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 173 000                  | 190 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                            | <b>259 362 000</b>       | <b>234 371 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                    | 51 796 000               | 51 796 000               |
|       | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>51 796 000</b>        | <b>51 796 000</b>        |

Uppställning not justerad föregående år. Omklassificering parkeringsarbete 3 829 187 kr från byggnad till markanläggningar i bokslutet 241231.

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 17 379 073        | 13 535 878        |
| Övriga fordringar              | 18 639            | 22 562            |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>17 397 712</b> | <b>13 558 440</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 107 334          | 201 979          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 022 149        | 892 243          |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>1 129 483</b> | <b>1 094 222</b> |

| Not 12 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 2,87%            | 2028-12-01        | 6 687 500         | 250 000                     |
| Swedbank Hypotek    | 2,67%            | 2026-02-28        | 5 024 125         | 65 000                      |
| Stadshypotek        | 0,92%            | 2026-09-30        | 740 004           | 200 000                     |
| SBAB                | 2,88%            | 2028-11-22        | 3 531 250         | 125 000                     |
| Stadshypotek        | 3,83%            | 2026-12-01        | 3 500 000         | 125 000                     |
| Stadshypotek        | 2,69%            | 2027-04-30        | 6 937 500         | 250 000                     |
| Stadshypotek        | 1,05%            | 2026-12-01        | 4 900 000         | 175 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 320 379</b> | <b>1 190 000</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 16 531 250 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 625 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 14 164 129 |
| Kortfristig del                                           | 14 789 129 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 190 000  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 4 500 004  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,58%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 14 041           | 27 695           |
|        | Inre fond                                                 | 277 995          | 295 575          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 6 423            | 24 096           |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>298 460</b>   | <b>347 366</b>   |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 542 037        | 1 554 994        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 58 865           | 47 707           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 429 488          | 424 783          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 030 391</b> | <b>2 027 484</b> |

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 2026-05-06.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv, org.nr. 753300-0480

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Komarken 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Komarken 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Rydell  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577327802**

**Tamara Pasula**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:22:41



**Tore Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:33:16



**Ann Frankenberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:30:20



**Ella Granlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:24:19



**Lina Mackic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:52:48



**Lena Forslund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 19:13:33



**Lukas Pasula**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:29:57



**Kent Rydell**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:56:27



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:45:35



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577421613**

**Kent Rydell**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:58:34



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:45:10



## **Styrelsens verksamhetsberättelse**

### **Mål och visioner**

Styrelsens övergripande mål är att förvalta och utveckla föreningens fastigheter på ett långsiktigt, hållbart och ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Arbetet ska säkerställa ett tryggt, trivsamt och väl fungerande boende för föreningens medlemmar.

Föreningens vision är att fortsatt vara ett attraktivt boende med god gemenskap, välskötta fastigheter och en stabil ekonomi. Den förväntade framtida utvecklingen präglas av löpande underhåll enligt underhållsplan, successiva förbättringar av gemensamma utrymmen samt ett ökat fokus på hållbarhet och energieffektivisering. Styrelsen strävar efter öppen kommunikation och delaktighet bland medlemmarna.

### **Det goda boendet**

Föreningen verkar för det goda boendet genom att skapa förutsättningar för trivsel, gemenskap och engagemang.

### **Fritidsverksamhet och gemenskap**

Föreningen tillhandahåller gemensamma utrymmen som bidrar till social samvaro och möjlighet till olika aktiviteter. Dessa utrymmen sköts och utvecklas för att vara tillgängliga och ändamålsenliga för medlemmarna.

### **Miljöarbete**

Föreningens miljöarbete bedrivs genom ett långsiktigt och medvetet arbetssätt. Detta omfattar bland annat energieffektivisering, korrekt avfallshantering och val av hållbara material och lösningar vid underhåll och investeringar. Målet är att minska föreningens miljöpåverkan samtidigt som driftkostnaderna hålls på en rimlig nivå.

### **Övrig information**

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten samt genomfört årsmöte för föreningens medlemmar.

Föreningens fastigheter har förvaltats i enlighet med gällande stadgar, beslut och upprättade underhållsplan. Samarbetet med HSB har fungerat väl.

Styrelsen bedömer att föreningen står väl rustad inför framtida utmaningar och fortsätter arbetet med att utveckla föreningen till gagn för samtliga medlemmar.

### **Genomfört underhåll och åtgärder**

Under året har föreningen genomfört löpande underhåll och förbättringsåtgärder i fastigheten. Byte av armaturer har utförts i fastigheterna på 48 A och B under februari samt på 46 A och B under november.

Målning av fasaden på låghusen färdigställdes den 12 maj 2025. Invändig målning av pingis- och biljard rummet har genomförts.

En ny fläkt har beställts till fastigheten på KHG 46 A. Vidare har en ny tvättmaskin av fabrikat Miele installerats i tvättstugan på KHG 40 B. En ny torktumlare av fabrikat Podab har installerats på 44B.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under perioden 27–29 oktober

# 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.