



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Storcken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storcken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-11-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storcken 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	garageplatser avseende mc-platser	36
12	lokaler (hyresrätt)	308
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10696
80	p-platser	0
<b>Totalt 256 objekt</b>		<b>11040</b>

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	
Dan Aronsson	Ledamot	2016-06-20	2023-05-29
Margareta Eriksson	Ledamot	2023-05-29	
Jens Hultberg	HSB-Ledamot	2022-05-05	2023-12-31
Christer Rydberg	Ledamot	2022-05-31	
Patricio Cotacachi Cordova	Ledamot	2022-05-31	
Sophie Eklund	Ledamot	2022-05-31	2023-05-29
Hans Hahn	HSB-Ledamot	2024-02-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Rydberg och Patricio Cotacachi som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Kennet Lundqvist, Margareta Eriksson och Christer Rydberg.

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

Valberedning har varit: Lena Holmberg (sammanställande), Madelene Daun och Martin Dalby Pedersen, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 65 medlemmar varav 46 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2023-10-30 och beslut togs kring ändringar av stadgar och balkongprojekt. På extrastämman deltog 77 medlemmar. *jk*

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Föreningen har gått över till digitalt kösystem för p-platser.

#### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

Beskärt buskar och träd.

1st tvättmaskin har blivit utbytt.

1 st torktumlare har blivit utbytt.

#### **Under året har följande reparationer gjorts**

Dagvattenledning på framsidan av Klostergatan 18 - 24 har reparerats.

Vattenläckan i gemensamhetslokalen är åtgärdad.

#### **Under året har följande investeringar gjorts**

Ny belysning i trappuppgångar och källare.

Installerat temperaturgivare och nya brandvarnare i alla lägenheter.

Kopplat upp undercentraler för bättre effektivitet.

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

Fasadrenoveringar, renovering av balkonger 2024 – 2025.

Dränering runt källare. 2026 – 2028.

Renovering av tvättstugorna.

Porttelefoni och centralenheter bytts ut 2024.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203. *pl*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	345	262	362	481	362
Skuldsättning, kr/kvm	5 892	6 068	6 692	1 527	1 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 082	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	195	196	157	168
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	874	874	841	808
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	984	974	999	932
Nettoomsättning, tkr	11 302	10 771	10 651	10 340	10 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 256	194	3 042	4 624	1 954
Soliditet, %	25	23	21	49	41

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	470 600	0	0	470 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 099 242	0	-180 169	9 919 073
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 569 842</b>	<b>0</b>	<b>-180 169</b>	<b>10 389 673</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 476 508	193 629	180 169	10 850 306
Årets resultat, kr	193 629	-193 629	1 256 471	1 256 471
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 670 137</b>	<b>0</b>	<b>1 436 640</b>	<b>12 106 777</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 239 979</b>	<b>0</b>	<b>1 256 471</b>	<b>22 496 450</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 491 000 kr samt ianspråktagande skett med 671 169 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	10 670 137
Årets resultat, kr	1 256 471
Reservation till underhållsfond, kr	-491 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	671 169
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 106 777</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>12 106 777</b>

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 302 272	10 770 595
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 652	22 295
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 310 924</b>	<b>10 792 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 411 908	-6 589 236
Underhållskostnader	Not 4	-671 169	-812 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 712	-364 125
Personalkostnader	Not 6	-191 498	-194 023
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 881 733	-1 864 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 530 020</b>	<b>-9 824 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 780 904</b>	<b>968 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	162 027	404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-686 459	-775 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 432</b>	<b>-775 156</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 256 471</b>	<b>193 629</b>

JK

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	77 077 175	78 605 111
Inventarier	Not 12	13 792	18 864
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	219 404	0
		<u>77 310 371</u>	<u>78 623 975</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>77 310 871</b>	<b>78 624 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	18 363	7 663
Övriga fordringar	Not 16	6 120 184	11 143 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	869 167	625 611
		<u>7 007 714</u>	<u>11 776 983</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	6 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<b>13 007 714</b>	<b>11 776 983</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 318 585</b>	<b>90 401 458</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		470 600	470 600
Underhållsfond		9 919 073	10 099 242
		<u>10 389 673</u>	<u>10 569 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 850 306	10 476 508
Årets resultat		1 256 471	193 629
		<u>12 106 777</u>	<u>10 670 137</u>
Summa eget kapital		<b>22 496 450</b>	<b>21 239 979</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	49 777 000	58 901 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 274 400	7 624 400
Leverantörsskulder		1 124 078	902 374
Skatteskulder		19 687	24 250
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	312 136	327 344
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 314 834	1 381 712
		<u>18 045 135</u>	<u>10 260 079</u>
Summa skulder		<b>67 822 135</b>	<b>69 161 479</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>90 318 585</b>	<b>90 401 458</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 256 471	193 629
Avskrivningar	1 881 733	1 864 296
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 138 204	2 057 925
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 089	-31 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 056	-1 971 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 020 171	55 662
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-568 129	-6 620 678
Investeringar i markanläggningar	0	-737 763
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-18 233
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-568 129	-7 376 674
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 474 400	-6 849 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 474 400	-6 849 400
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>977 642</b>	<b>-14 170 411</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 114 261</b>	<b>25 284 672</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 091 903</b>	<b>11 114 261</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	20-100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året. *bc*



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	9 727 980	9 353 544
Hyror	483 376	393 285
Årsavgifter Elintäkter	282 017	289 131
Årsavgifter Vattenintäkter	367 419	303 532
Ovriga intäkter	441 480	431 103
	<b>11 302 272</b>	<b>10 770 595</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	8 652	22 295
<i>*Varav återbäring från försäkringsbolag</i>	<i>8 236</i>	<i>10 845</i>
<b>Not 3</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 418 858	1 309 428
Reparationer	452 423	1 338 025
El	436 404	433 181
Uppvärmning	1 301 191	1 155 767
Vatten	651 072	549 713
Sophämtning	279 117	238 454
Ovriga avgifter	481 079	490 131
Förvaltningsarvoden	936 144	829 656
Övriga driftskostnader	455 621	244 881
	<b>6 411 908</b>	<b>6 589 236</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	78 586	58 263
VVS	314 969	362 500
Markytor	4 188	86 250
Utrustning	273 426	305 412
	<b>671 169</b>	<b>812 425</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	264 019	257 579
Medlemsavgifter	57 300	57 300
Övriga externa kostnader	52 393	49 246
	<b>373 712</b>	<b>364 125</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	97 000	125 000
	Sammanträdesersättningar	12 000	6 400
	Revisorsarvode	12 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	26 500	9 000
	Sociala kostnader	43 798	43 423
		<b>191 298</b>	<b>193 823</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		<b>200</b>	<b>200</b>
		<b>191 498</b>	<b>194 023</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 700 937	1 683 501
	Markanläggningar	175 724	175 723
	Inventarier	5 072	5 072
		<b>1 881 733</b>	<b>1 864 296</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	498	30
	Övriga ränteintäkter	161 529	374
		<b>162 027</b>	<b>404</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	686 204	773 231
	Övriga finansiella kostnader	255	2 329
		<b>686 459</b>	<b>775 560</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 256 471</b>	<b>193 629</b>
	Avsättning till underhållsfond	-491 000	-750 000
	Disposition ur underhållsfond	671 169	812 425
	Resultat efter underhållspåverkan	1 436 640	256 054


Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	89 993 015	32 555 843
Årets investeringar	348 725	57 437 172
Årets utrangeringar	-25 779	-2 796 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 315 961	89 993 015
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 447 605	-17 560 263
Årets avskrivningar	-1 700 937	-1 683 501
Årets utrangeringar	25 779	2 796 159
Utgående avskrivningar	-18 122 763	-16 447 605
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>72 193 198</b>	<b>73 545 410</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 389 976	0
Årets investeringar	0	3 389 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 389 976	3 389 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-175 723	0
Årets avskrivningar	-175 724	-175 723
Utgående avskrivningar	-351 447	-175 723
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>3 038 529</b>	<b>3 214 253</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 845 448</b>	<b>1 845 448</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>77 077 175</b>	<b>78 605 111</b>
Taxeringsvärde för Storcken 2		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	485 000	485 000
	93 485 000	93 485 000
Mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Mark - lokaler	334 000	334 000
	34 334 000	34 334 000
Taxeringsvärde totalt	127 819 000	127 819 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	76 009 000	76 009 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	97 786	79 553
Årets investeringar	0	18 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 786	97 786
Ingående avskrivningar	-78 922	-73 850
Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
Utgående avskrivningar	-83 994	-78 922
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 792</b>	<b>18 864</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar renovering av balkonger	219 404	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

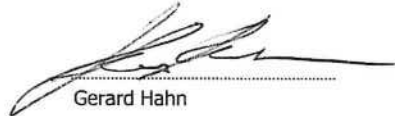


Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		18 363	7 663		
		<b>18 363</b>	<b>7 663</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		6 091 903	11 114 261		
Skattekonto		28 281	29 448		
		<b>6 120 184</b>	<b>11 143 709</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		739 975	625 611		
Upplupna intäkter		129 192	0		
		<b>869 167</b>	<b>625 611</b>		
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-07-01	2024-01-01	6 mån	3,30%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-01-01	2024-01-01	12 mån	2,60%	3 000 000
					<b>6 000 000</b>
Fastränteplaceringar					0
					<b>6 000 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31668379	0,74%	2024-01-10	14 100 000	300 000
SBAB	31941768	0,87%	2025-03-13	14 175 000	300 000
SBAB	32243754	0,90%	2026-07-17	14 250 000	300 000
SBAB	32463215	1,56%	2028-10-16	14 325 000	300 000
SBAB	32853846	3,78%	2028-11-17	6 150 000	200 000
Stadshypotek	563495	1,05%	2025-03-01	2 051 400	74 400
				65 051 400	1 474 400
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 474 400
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 800 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 274 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>49 777 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 679 400
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		1 920			0
Arbetsgivaravgifter		2 010			0
Inre fond		308 206			327 344
		<b>312 136</b>			<b>327 344</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	20 462	6 990
Ovriga upplupna kostnader	306 965	395 109
Förutbetalda hyror och avgifter	987 407	979 613
	<b>1 314 834</b>	<b>1 381 712</b>

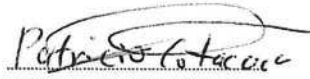
Kungälv 1/4 2024

  
Christer Rydberg


  
Gerard Hahn

  
Kennet Lundqvist

  
Margareta Eriksson

  
Patricio Cotacachi Cordova

Vår revisionsberättelse har 4/4-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars Ekendal  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Storcken i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. *pa*



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Storcken i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4/4 2024



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i BRF STORKEN

Organisationsnummer: 753300 - 0407

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Storken org. nr 753300 – 0407 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Storken org. nr 753300 - 0407 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### 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.

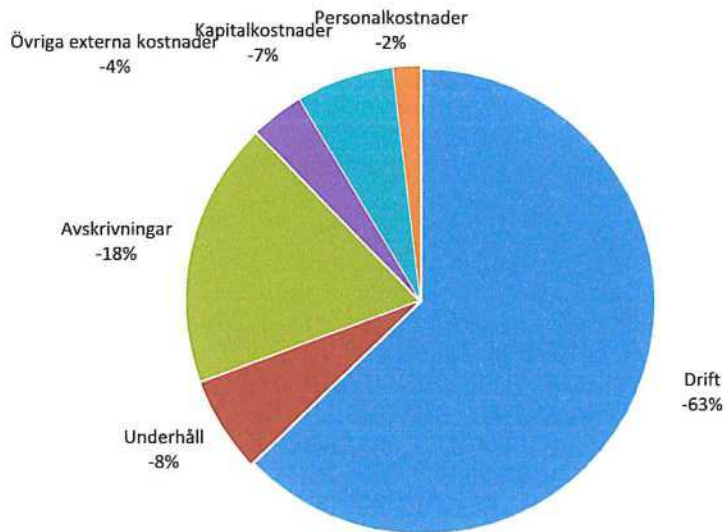
Göteborg 01/04 2024



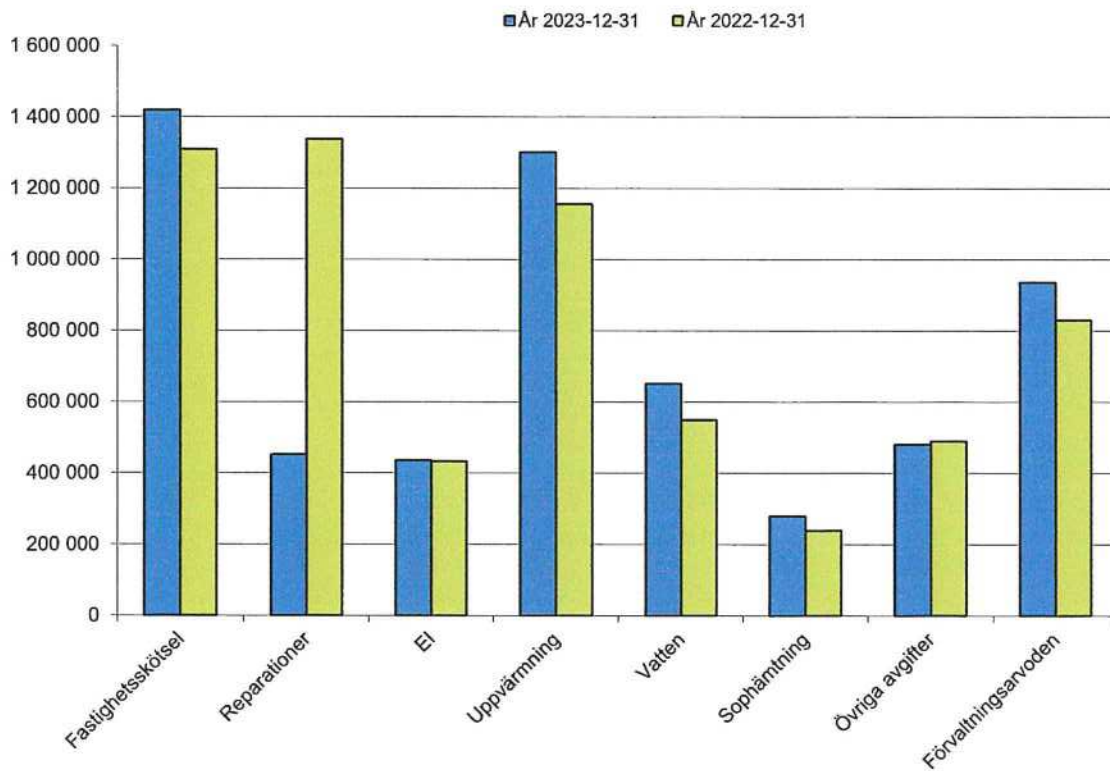
Lars Ekendahl

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader







HSB – där möjligheterna bor

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Storsten ska vara en attraktiv, stabil bostadsrättsförening.

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

## DET GODA BOENDET

Styrelsen eftersträvar framförhållning genom utredning och planering av underhåll och reparationer i föreningen så att medlemmar ska ha ett varaktigt tryggt boende. Genom ronder i våra gemensamma lokaler varje månad upprätthåller vi ordning och reda för att minimera säkerhetsrisker.

## HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Beslut togs att höja avgifterna fr.o.m. 2024-01-01 med 6% och uppgår därefter i genomsnitt till 964 kr /m<sup>2</sup>.

Beslut togs att avsätta 6 000 000 kr i en fond (bunden placering) hos HSB med ränta 3,60% med start 2023-01-01 t.o.m. 2024-01-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-30.

Underhållsåtgärder genomförda på föreningens skyddsrum och skyddsrumsmaterial enligt föregående års besiktningsprotokoll.

Projektering av arbetet med renovering av fasader och balkonger har upphandlats.

Ny belysning i trappuppgångar och källare har installerats.

Installerat temperaturgivare och nya brandvarnare i alla lägenheter.

Kopplat upp undercentraler för bättre effektivitet.

# 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.