



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Komarken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Komarken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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.2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	p-platser	0
21	förråd	144
292	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 804
Totalt 441 objekt		19 948

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.
Ann-Charlotte Stenström	Ordförande	2021-07-12
Åke Hermansson	Ledamot	2022-07-12
Tore Andersson	Ledamot	2022-07-12
Ann Frankenberg	HSB-ledamot	2022-10-11
Tamara Pasula	Ledamot	2021-07-12
Lina Mackic	Ledamot	2022-07-12
Karin Wigstrand	Ledamot	2023-07-21
Ella Granlund	Ledamot	2023-07-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Stenström, Åke Hermansson, Tore Andersson, Lina Mackic och Karin Wigstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Hermansson, Ann-Charlotte Stenström och Tamara Pasula.

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

Valberedning har varit: Tomas Hedman (sammankallande) och Leif Pihlblad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024/05/28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-21.

Under året har föreningen målat om fasader på låhusen.

Därtill påbörjat armaturbyten där arbetet har börjat på KHG 48 A och B.

Det har även bytts ut vissa tvättmaskiner, torktumlare och takfläktar.

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:

* Fasadmålning på låghusen

* Eventuellt byte av takbeklädnad

* Eventuellt IMD på el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 365 och under året har det tillkommit 41 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 372.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	331	333	317	356	318
Skuldsättning, kr/kvm	1 642	1 954	2 031	2 094	2 158
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 642	1 954	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	268	238	218	204	176
Årsavgifter, kr/kvm	877	851	804	804	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	883	840	841	819
Nettoomsättning, tkr	18 257	17 609	16 629	16 628	16 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 635	1 813	-751	3 728	2 110
Soliditet, %	44	36	36	35	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	16 582 897	0	1 824 207	18 407 104
S:a bundet eget kapital, kr	18 563 227	0	1 824 207	20 387 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 551 039	1 813 232	-1 824 207	5 540 064
Årets resultat, kr	1 813 232	-1 813 232	2 635 480	2 635 480
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 364 271	0	811 273	8 175 544
S:a eget kapital, kr	25 927 498	0	2 635 480	28 562 978

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 027 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 202 793 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	7 364 271
Årets resultat, kr	2 635 480
Reservation till underhållsfond, kr	-4 027 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 202 793
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 175 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 175 544

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 257 012	17 597 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 838	11 402
Summa Rörelseintäkter		18 264 850	17 608 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 614 980	-12 782 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 627	-314 222
Personalkostnader	Not 6	-174 627	-199 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 722 813	-1 781 851
Summa Rörelsekostnader		-14 775 047	-15 077 291
Rörelseresultat		3 489 803	2 531 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	258 852	178 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 113 175	-896 781
Summa Finansiella poster		-854 323	-718 453
Resultat efter finansiella poster		2 635 480	1 813 232
Resultat före skatt		2 635 480	1 813 232
Årets resultat		2 635 480	1 813 232



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 166 565	44 889 378
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 166 565	44 889 378
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		43 167 065	44 889 878

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	11 179	50 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 558 440	16 033 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 094 222	963 450
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 663 841	17 047 230
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	7 000 000
Summa Omsättningstillgångar		21 663 841	24 047 230
Summa Tillgångar		64 830 906	68 937 108

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	1 980 330	1 980 330
Fond för yttre underhåll	Not 17	18 407 104	16 582 897
Summa Bundet eget kapital		20 387 434	18 563 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	5 540 064	5 551 039
Årets resultat	Not 19	2 635 480	1 813 232
Summa Fritt eget kapital		8 175 544	7 364 271

Summa Eget kapital		28 562 978	25 927 497
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 077 504	27 421 254
Summa Långfristiga skulder		16 077 504	27 421 254

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 432 875	11 559 129
Leverantörsskulder	Not 21	1 337 988	1 589 460
Skatteskulder	Not 22	44 710	58 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	347 366	344 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 027 484	2 036 886
Summa Kortfristiga skulder		20 190 423	15 588 356

Summa Skulder		36 267 928	43 009 610
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		64 830 906	68 937 108
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 489 803	2 531 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 722 813	1 781 851
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 722 813	1 781 851
Erhållen ränta	56 873	178 328
Erlagd ränta	-1 133 042	-864 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 136 447	3 627 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	137 142	-126 129
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-251 811	176 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-114 670	50 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 021 777	3 677 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 470 004	-1 240 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 470 004	-1 240 750
Årets kassaflöde	-2 448 227	2 437 058
Likvida medel vid årets början	22 984 105	20 547 046
Likvida medel vid årets slut	20 535 878	22 984 105



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 373 732	16 867 944
	Hyror lokaler	32 888	40 276
	Hyror garage och parkeringsplatser	633 176	585 134
	Hyror förbrukningsbaserad	3 000	0
	Hyror övrigt	14 097	4 400
	Övriga primära intäkter	201 726	106 187
	Summa Bruttoomsättning	18 258 619	17 603 941
	Hyresbortfall	-1 607	-6 367
	Summa	-1 607	-6 367
	Summa Nettoomsättning	18 257 012	17 597 574

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 838	11 402
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 838	11 402
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 145 934	-2 115 269
	Snö och halk-bekämpning	0	-215 432
	Reparationer	-1 001 713	-382 174
	Planerat underhåll	-2 201 793	-3 056 754
	El	-601 828	-567 268
	Uppvärmning	-2 968 509	-2 648 909
	Vatten	-1 731 061	-1 522 422
	Sophämtning	-683 745	-719 600
	Fastighetsförsäkring	-148 025	-128 717
	Kabel-TV och bredband	-87 686	-93 570
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-479 670	-467 698
	Förvaltningsavtalskostnader	-564 511	-860 997
	Övriga driftkostnader	-505	-3 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 614 980	-12 782 016
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 673	0
	Administrationskostnader	-90 463	-40 516
	Extern revision	-2 750	-27 000
	Konsultkostnader	-39 211	-134 416
	Medlemsavgifter	-96 600	-96 600
	Övriga förvaltningskostnader	-23 929	-15 691
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-262 627	-314 222
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 647	-98 000
	Revisionsarvode	-7 429	-7 216
	Övriga arvoden	-40 800	-47 785
	Sociala avgifter	-33 751	-46 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 627	-199 201

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 436 738	-1 436 738
	Avskrivning på markanläggning	-286 075	-338 123
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-6 990
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 722 813	-1 781 851
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	201 979	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	56 873	178 328
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	258 852	178 328
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 111 021	-885 896
	Övriga räntekostnader	-2 154	-10 885
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 113 175	-896 781

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 110 526	64 110 526
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 801 410	5 801 410
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 001 620	6 001 620
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 913 556	75 913 556
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 024 178	-29 249 317
	Årets avskrivningar	-1 722 813	-1 774 861
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 746 992	-31 024 178
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 166 564	44 889 378
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	181 000	181 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	190 000	190 000
	<i>Summa</i>	234 371 000	234 371 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 796 000	51 796 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 796 000	51 796 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 179	50 219
	<i>Summa Kundfordringar</i>	11 179	50 219
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 535 878	15 984 105
	Övriga fordringar	22 562	49 457
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 558 440	16 033 562

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	201 979	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	892 243	963 450
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 094 222	963 450
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 000 000	7 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	7 000 000
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 980 330	1 980 330
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 980 330	1 980 330
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	18 407 104	16 582 897
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	18 407 104	16 582 897
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	5 540 064	5 551 039
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	5 540 064	5 551 039
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	2 635 480	1 813 232
	<i>Summa Årets resultat</i>	2 635 480	1 813 232

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,83%	2026-12-01	3 625 000	125 000
Stadshypotek	4,5%	2025-09-01	6 937 500	250 000
Stadshypotek	2,69%	2027-04-30	7 187 500	250 000
Stadshypotek	1,05%	2026-12-01	5 075 000	175 000
Stadshypotek	0,92%	2026-09-30	940 004	200 000
SBAB	3,73%	2025-11-12	3 656 250	125 000
Swedbank Hypotek	3,32%	2025-02-28	5 089 125	65 000
			32 510 379	1 190 000

Långfristig del	16 077 504
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 682 875
Kortfristig del	16 432 875
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 190 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	1 337 988	1 589 460
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	1 337 988	1 589 460

Not 22 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	44 710	58 428
<i>Summa Skatteskulder</i>	44 710	58 428

Not 23 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	27 695	22 867
Inre fond	295 575	300 641
Övriga kortfristiga skulder	24 096	20 945
<i>Summa Övriga skulder</i>	347 366	344 453

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 554 994	1 391 307
	Upplupna räntekostnader	47 707	67 574
	Övriga upplupna kostnader	424 783	578 005
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 027 484	2 036 886

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Rydell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-CHARLOTTE STENSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:20:37



TORE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 09:45:46



TAMARA PASULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:30:20



ANN FRANKENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:33:54



KARIN WIGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:39:05



ELLA GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:41:15



LINA MACKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:48:58



ÅKE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:55:56



KENT RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:34:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:58:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENT RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 20:54:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:59:32



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.