



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Storken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kungälv kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elin Jensen	Ledamot	2024-05-24	
Patricio Cotacachi Cordova	Ledamot	2022-05-31	
Hans Hahn	HSB-Ledamot	2024-02-09	
Christer Rydberg	Ledamot	2022-05-31	2024-05-24
Jens Hultberg	Ledamot	2022-05-05	2024-02-09
Margareta Eriksson	Ledamot	2023-05-29	
Barbro Toss	Ledamot	2024-05-24	
Kennet Lundqvist	Ordförande	2022-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kennet Lundqvist, Margareta Eriksson, Patricio Cotacachi Cordova och Barbro Toss.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kennet Lundqvist, Margareta Eriksson och Elin Jensen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 65 medlemmar varav 51 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET



Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-08-21.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Beskärt buskar och träd.

Planterat 3 träd.

Service skalskyddsdörrar.

Under året har följande reparationer gjorts

Sandlådan och lekutrustning har renoverats.

Expeditionen har renoverats.

Reparation trappsteg Klostergatan 1.

Motorvärmare byts i takt med att de går sönder.

Under året har följande investeringar gjorts

Nya möbler till grillplatsen.

Nytt porslin, bestick och kaffebryggare till gemensamhetslokalen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Porttelefoni och centralenheter bytts ut 2025.

Utredning av energibesparing 2025.

Utredning av att låsa fast cykel i cykelrum 2025-2026.

Fasadrenoveringar, renovering av balkonger 2025 – 2026.

Utredning av dränering 2025-2026 och planeras att starta 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	300	345	262	362	481
Skuldsättning, kr/kvm	5 759	5 892	6 068	6 692	1 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 944	6 082	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	2
Energikostnad, kr/kvm	243	216	195	196	157
Årsavgifter, kr/kvm	1 070	1 009	874	874	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 025	984	974	999
Nettoomsättning, tkr	12 164	11 302	10 771	10 651	10 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	841	1 256	194	3 042	4 624
Soliditet, %	26	25	23	21	49

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår även IMD el, IMD vatten och informationsöverföring fr.o.m 2023.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 164 458	11 302 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 120	8 652
Summa Rörelseintäkter		12 170 578	11 310 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 863 502	-7 049 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 627	-359 718
Personalkostnader	Not 6	-225 603	-238 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 903 427	-1 881 733
Summa Rörelsekostnader		-10 345 159	-9 530 020
Rörelseresultat		1 825 419	1 780 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	220 883	162 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 205 016	-686 459
Summa Finansiella poster		-984 133	-524 432
Resultat efter finansiella poster		841 286	1 256 471
Resultat före skatt		841 286	1 256 471
Årets resultat		841 286	1 256 471



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	75 200 514	77 077 175
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	95 497	13 792
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	295 395	219 404
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 591 407	77 310 371

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

75 591 907 77 310 871

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 254	18 363
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 187 896	6 120 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	729 208	869 167
Summa Kortfristiga fordringar		7 927 358	7 007 714

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000

Summa Omsättningstillgångar

13 927 358 13 007 714

Summa Tillgångar

89 519 265 90 318 585



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	470 600	470 600
Fond för yttre underhåll	9 904 508	9 919 073
Summa Bundet eget kapital	10 375 108	10 389 673

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 121 342	10 850 306
Årets resultat	841 286	1 256 471
Summa Fritt eget kapital	12 962 627	12 106 777

Summa Eget kapital	23 337 736	22 496 450
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 625 000	49 777 000
Summa Långfristiga skulder		46 625 000	49 777 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 952 000	15 274 400
Leverantörsskulder		918 669	1 124 078
Skatteskulder		15 772	19 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	318 285	337 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 351 804	1 288 985
Summa Kortfristiga skulder		19 556 530	18 045 135

Summa Skulder		66 181 530	67 822 135
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		89 519 265	90 318 585
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 825 419	1 780 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 903 427	1 881 733
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 903 427	1 881 733
Erhållen ränta	115 883	162 027
Erlagd ränta	-1 223 806	-672 987
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 620 923	3 151 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	249 790	-253 089
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-147 416	121 584
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	102 375	-131 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 723 297	3 020 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-184 463	-568 129
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 463	-568 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 474 400	-1 474 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 474 400	-1 474 400
Årets kassaflöde	1 064 434	977 642
Likvida medel vid årets början	12 091 903	11 114 261
Likvida medel vid årets slut	13 156 337	12 091 903



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inspråktagande 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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 310 796	9 727 980
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	719 463	651 478
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	415 380	415 380
	Hyror lokaler	220 834	78 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	483 137	451 450
	Hyror övrigt	19 822	5 100
	Övriga primära intäkter	41 288	26 058
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 210 720	11 355 986
	Hysesbortfall	-46 262	-53 714
	<i>Summa</i>	-46 262	-53 714
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 164 458	11 302 272
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 320	0
	Övriga sekundära intäkter	800	8 652
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 120	8 652
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 858 180	-1 577 089
	Snö och halk-bekämpning	-36 025	0
	Reparationer	-679 960	-452 423
	Planerat underhåll	-564 564	-671 168
	El	-708 360	-436 404
	Uppvärmning	-1 336 652	-1 301 191
	Vatten	-640 888	-651 072
	Sophämtning	-263 833	-279 117
	Fastighetsförsäkring	-91 314	-79 455
	Kabel-TV och bredband	-396 067	-401 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-270 620	-264 019
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 017 039	-936 144
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 863 502	-7 049 706

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 194	0
	Administrationskostnader	-69 211	-33 883
	Extern revision	-19 000	-20 250
	Konsultkostnader	-191 934	-242 508
	Medlemsavgifter	-57 300	-57 300
	Föreningsverksamhet	-6 142	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 847	-5 027
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-352 627	-359 718
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 100	-12 000
	Revisionsarvode	-12 300	-12 000
	Övriga arvoden	-20 719	-123 500
	Sociala avgifter	-39 859	-43 998
	Övriga personalkostnader	-40 625	-47 366
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-225 603	-238 864
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	-1 700 937	-1 700 937
	Avskrivning på markanläggning	-175 724	-175 724
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 766	-5 072
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 903 427	-1 881 733
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 placeringar	217 233	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 650	162 027
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	220 883	162 027

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	-1 203 958	-686 204
	Övriga räntekostnader	-1 058	-255
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 205 016	-686 459
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 315 961	89 993 015
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 845 448	1 845 448
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 389 976	3 389 976
	Årets investeringar	0	348 725
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-25 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	95 551 385	95 551 385
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 474 210	-16 623 328
	Årets avskrivningar	-1 876 661	-1 876 661
	Omklassificeringar	0	25 779
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 350 871	-18 474 210
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 200 514	77 077 175
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	485 000	485 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	334 000	334 000
	<i>Summa</i>	127 819 000	127 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	76 009 000	76 009 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	76 009 000	76 009 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	97 786	97 786
	Årets investeringar	108 471	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	206 257	97 786
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 994	-78 922
	Årets avskrivningar	-26 766	-5 072
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-110 760	-83 994
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 497	13 792

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	219 404	0
Årets investeringar	75 992	219 404
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	295 395	219 404

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	7 156 337	6 091 903
Övriga fordringar	31 559	28 281
Summa Övriga fordringar	7 187 896	6 120 184

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	105 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	624 208	869 167
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	729 208	869 167

Not 15	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>
SBAB	3,51%	2027-11-17	13 800 000	300 000
SBAB	0,87%	2025-03-13	13 875 000	300 000
SBAB	0,9%	2026-07-17	13 950 000	300 000
SBAB	1,56%	2028-10-16	14 025 000	300 000
SBAB	3,78%	2028-11-17	5 950 000	200 000
Stadshypotek	1,67%	2025-03-01	1 977 000	74 400
			63 577 000	1 474 400

Långfristig del	46 625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 852 000
Kortfristig del	16 952 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 474 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 897 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	3 930
	Inre fond	292 413	308 206
	Övriga kortfristiga skulder	25 872	25 849
	<i>Summa Övriga skulder</i>	318 285	337 985
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 029 909	961 558
	Upplupna räntekostnader	1 672	20 462
	Övriga upplupna kostnader	320 223	306 965
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 351 804	1 288 985

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 Storken i Kungälv, org.nr. 753300-0407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Storken i Kungälv för räkenskapsåret 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Storken 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 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Ekendal
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KENNET LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:36:17



PATRICIO COTACACHI CORDOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:12:47



BARBRO TOSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:55:24



ELIN JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:02:51



HANS HAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:54:28



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:48:34



LARS EKENDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:43:18



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:50:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS EKENDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:45:28



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:51:02



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.