



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DOFTRISKAN 3	1982	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa för 2024 men bytt till Länsförsäkringar för 2025.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980-1982 och består av 10 flerbostadshus och 14 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 9 115 kvm. Byggnadernas totalyta är 10510 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Elina Hjärtfors	Ordförande
Ingela Brodin	Extern firmatecknare
Ann-Christin Tina Gomboc	Styrelseledamot
Håkan Dahllöf	Styrelseledamot
Helén Persgården	Styrelseledamot
Jakop Andersson	Styrelseledamot
Jonny Rosén	Styrelseledamot
Ted Ove Silverhagen	Styrelseledamot
Magnus Af Klinteberg	Styrelseledamot
Sara Marie Amanda Åslund	Styrelseledamot

Valberedning

Torbjörn Körmark
Johan Jakobsson
Christina Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Anna Hjärtfors, Jakop Andersson, Jonny Rosén och Håkan Dahllöf.

Revisorer

Fiola Rexhepi Extern revisor
Jan Larsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Föreningen höll även extra föreningsstämma 2024-11-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilationsåtgärder A-hus
Spolning av avloppsrören
- 2023-2025** ● Påbörjad fasadrenovering och målning
- 2023-2024** ● Underhåll av markytor - Utförs löpande
- 2023** ● Ny lekplats på mellangården
- 2021-2022** ● Underhåll av exteriörbelysning - Samtliga utbyta till LED belysning
- 2019-2023** ● Utbyte av ventilation gjordes under 2023

Planerade underhåll

- 2023-2025** ● Fasadrenovering och målning pågår
- 2024-2029** ● Byte av förrådskäp
- 2025** ● Lekplats nedre gården
Ventilationsåtgärder A-hus
Ventilbyten i våra gropar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges Bostadsrättscentrum

Helentreprenad fasadrenovering	Fastighetsbyggen i Väst AB
Internet och kabel tv	Telia
Parkeringstillsyn	Controlla
Sol- och bergvärme	Enwell
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Ventilation	Bostadsventilation i Väst
Förrådstaksbyte	PCN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har den största utgift varit fasadrenoveringen. På den positiva sidan har vi inte behövt ta ny lån för den pågående fasadrenoveringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Vi har förlängt det ekonomiska och tekniska förvaltningsavtalet och även 2025 kommer grönsytorna täckas av tekniska förvaltningen. Vi har tecknat ett flerårsavtal med PCN för att byta några förrådstaken per år.

Övriga uppgifter

Vi har fortsatt fasadrenovering och alla radhus är nu klara. Vi har gjort spolning och filmning av samtliga avloppsledningar för att förebygga stopp och skapa en översikt om dess skick inför kommande stambyte. Ventilationen på hälften av A-husen är åtgärdad och även nyckelsystem in i Gömmets samlingslokal, kök och bastu är uppdaterat till iLOQ. Vi fortsätter att installera laddboxar efter behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 846 198	6 694 799	5 574 809	5 499 665
Resultat efter fin. poster	-5 009 935	167 435	928 723	566 980
Soliditet (%)	0	3	3	1
Yttre fond	2 518 035	2 757 662	1 860 356	1 337 403
Taxeringsvärde	138 697 000	121 048 000	121 048 000	115 939 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	713	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	85,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 829	5 909	5 994	6 079
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 056	5 125	5 994	6 079
Sparande per kvm totalyta, kr	257	309	260	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	86	114	89
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	1	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	58	63	66
Energikostnad per kvm totalyta, kr	141	144	178	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,12	0,98	-
Räntekänslighet (%)	6,95	8,28	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Underskottet beror på högre räntekostnader och underhåll av yttre fasad. Styrelsen har valt att gå in i redovisningsprincipen K3 1/1 2025 så man har möjlighet att skriva av fler kostnader som har med fastigheten att göra samt att man ser över sina kostnader och bevakar om det är så att årsavgiften behöver höjas något mer.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 139 900	-	-	1 139 900
Fond, yttre underhåll	2 757 662	-2 039 627	1 800 000	2 518 035
Kapitaltillskott	18 200	-	-	18 200
Balanserat resultat	-2 388 093	2 207 062	-1 800 000	-1 981 031
Årets resultat	167 435	-167 435	-5 009 935	-5 009 935
Eget kapital	1 695 104	0	-5 009 935	-3 314 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-181 031
Årets resultat	-5 009 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 800 000
Totalt	-6 990 966

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 518 035
Balanseras i ny räkning	-4 472 931

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 846 200	6 694 806
Övriga rörelseintäkter	3	566 197	926 753
Summa rörelseintäkter		8 412 397	7 621 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 185 551	-5 507 839
Övriga externa kostnader	9	-1 018 363	-433 886
Personalkostnader	10	-268 771	-452 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 980	-1 045 118
Summa rörelsekostnader		-12 519 665	-7 439 523
RÖRELSERESULTAT		-4 107 267	182 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		143 424	590 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 046 092	-605 334
Summa finansiella poster		-902 668	-14 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 009 935	167 435
ÅRETS RESULTAT		-5 009 935	167 435

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	47 444 962	48 448 632
Maskiner och inventarier	13	116 043	132 423
Pågående projekt		0	18 620
Summa materiella anläggningstillgångar		47 561 004	48 599 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	2 000 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	2 000 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 561 504	50 600 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 446	29 374
Övriga fordringar	15	379 107	1 346 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	291 206	185 825
Summa kortfristiga fordringar		701 759	1 561 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 896 675	4 755 917
Summa kassa och bank		2 896 675	4 755 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 598 434	6 317 513
SUMMA TILLGÅNGAR		51 159 938	56 917 687

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 158 100	1 158 100
Fond för yttre underhåll		2 518 035	2 757 662
Summa bundet eget kapital		3 676 135	3 915 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 981 031	-2 388 093
Årets resultat		-5 009 935	167 435
Summa fritt eget kapital		-6 990 966	-2 220 658
SUMMA EGET KAPITAL		-3 314 831	1 695 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 477 474	38 300 697
Summa långfristiga skulder		11 477 474	38 300 697
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	41 658 223	15 558 988
Leverantörsskulder		290 757	395 590
Skatteskulder		56 703	42 838
Övriga kortfristiga skulder		88 990	88 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	902 622	835 543
Summa kortfristiga skulder		42 997 296	16 921 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 159 938	56 917 687

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 107 267	182 036
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 046 980	1 045 118
	-3 060 287	1 227 154
Erhållen ränta	149 698	584 459
Erlagd ränta	-974 631	-591 792
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 885 220	1 219 821
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 134	-22 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 287	272 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 098 641	1 469 909
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 310	-83 120
Avyttring av finansiella tillgångar	2 000 000	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 991 690	1 916 880
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-723 988	-773 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-723 988	-773 988
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 830 939	2 612 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 037 100	3 424 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 206 161	6 037 100

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 878 148	5 730 336
Årsavgifter garage	507 840	507 840
Rabatter p-platser/garage	0	-1 040
Hysesintäkter p-plats	91 200	87 600
Intäkter kabel-TV	264 492	264 492
Intäkt parkeringsbolag, moms	21 430	24 319
El, moms	1 437	0
Elintäkter laddstolpe	37 485	48 435
Elintäkter laddstolpe moms	27 238	0
Intäkter solel, moms	1 203	11 585
Bastu	450	300
Gemensamhetslokal	750	4 760
Parkering	400	3 150
Pantsättningsavgift	5 730	7 875
Överlåtelseavgift	4 059	5 147
Administrativ avgift	686	0
Vidarefakturerade kostnader	3 651	0
Öres- och kronutjämning	2	7
Summa	7 846 200	6 694 806

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	59 180
Elstöd	0	203 182
Övriga intäkter	566 197	567 171
Försäkringsersättning	0	97 220
Summa	566 197	926 753

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 357	0
Larm och bevakning	0	2 310
Besiktningar	32 013	0
Brandskydd	0	1 617
Gårdkostnader	13 653	20 450
Garage/parkering	1 000	1 120
Snöröjning/sandning	34 475	68 026
Serviceavtal	21 510	67 178
Mattvätt/Hyrmattor	1 363	4 076
Fordon	4 686	8 645
Förbrukningsmaterial	12 107	54 700
Summa	129 164	228 122

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	31 829	0
Försäkringsärende	0	17 500
Installationer	1 316	3 049
Bostadsrättslägenheter	0	1 150
Tvättstuga	-112 500	19 617
Dörrar och lås/porttele	27 666	1 888
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 658
VVS	22 766	23 787
Värmeanläggning/undercentral	102 531	22 823
Ventilation	0	114 126
Elinstallationer	6 916	9 387
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 688	2 606
Tak	5 184	47 696
Fasader	0	31 250
Balkonger/altaner	5 438	0
Vattenskada	272 067	110 908
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 820
Summa	365 901	424 265

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	112 500	0
Källare	332 443	0
Dörrar och lås	0	232 261
VVS	228 125	0
Värmeanläggning	46 493	0
Ventilation	146 981	0
Elinstallationer	95 161	0
Fasader	6 030 894	1 448 341
Mark/gård/utemiljö	0	359 025
Summa	6 992 597	2 039 627

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	801 778	907 678
Vatten	683 012	610 769
Sophämtning/renhållning	204 516	262 341
Grovsopor	12 886	13 057
Summa	1 702 192	1 793 845

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	138 379	139 554
Skadedjursförsäkring	0	39 318
Fordonsförsäkring	3 382	2 978
Kabel-TV	57 053	0
Bredband	189 979	247 480
Fastighetsskatt	606 905	592 651
Summa	995 698	1 021 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	2 303
Tele- och datakommunikation	26 786	15 430
Juridiska åtgärder	19 047	26 875
Inkassokostnader	6 163	-71
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	483
Revisionsarvoden extern revisor	14 750	22 874
Styrelseomkostnader	18 345	4 949
Fritids och trivselkostnader	16 507	10 909
Föreningskostnader	11 263	18 632
Förvaltningsarvode enl avtal	517 080	114 972
Överlåtelsekostnad	4 299	6 565
Pantsättningskostnad	6 876	7 875
Administration	10 923	7 461
Konsultkostnader	327 580	157 731
Föreningsavgifter	36 900	36 900
Summa	1 018 363	433 886

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	126 660	127 824
Löner till kollektivanst	4 000	0
Lön - vicevärd	60 708	120 200
Lön - fastighetsskötare	0	102 524
Lön - lokalvård	38 289	5 911
Förändring semesterlöneskuld	-15 091	188
Förlorad arbetsförtjänst	0	17 982
SPP/tjänstepension/FORA	249	1 686
Arbetsgivaravgifter	53 926	75 348
Löneskatt	29	418
Övriga personalkostnader	0	600
Summa	268 771	452 680

Anställda under året

Föreningen har haft tre anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 045 892	605 865
Dröjsmålsränta	200	0
Övriga räntekostnader	0	-531
Summa	1 046 092	605 334

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 652 562	62 588 062
Årets inköp	26 930	64 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 679 492	62 652 562
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 203 930	-13 178 082
Årets avskrivning	-1 030 600	-1 025 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 234 530	-14 203 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 444 962	48 448 632
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>249 000</i>	<i>249 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 934 000	85 069 000
Taxeringsvärde mark	42 763 000	35 979 000
Summa	138 697 000	121 048 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	686 983	686 983
Utgående anskaffningsvärde	686 983	686 983
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 560	-535 290
Avskrivningar	-16 380	-19 270
Utgående avskrivning	-570 940	-554 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 043	132 423
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	0	2 000 000
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	2 000 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	62 149	65 214
Övriga kortfristiga fordringar	7 472	0
Transaktionskonto	309 485	1 273 983
Borgo räntekonto	0	7 199
Summa	379 107	1 346 397

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 522	0
Förutbet försäkr premier	239 510	138 379
Förutbet bredband	41 172	41 172
Upplupna intäkter	2	0
Upplupna ränteintäkter	0	6 274
Summa	291 206	185 825

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,00 %	9 459 363	9 569 999
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,00 %	8 227 416	8 313 568
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,00 %	4 049 976	4 092 384
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,23 %	5 024 428	5 077 180
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,03 %	11 539 514	11 601 554
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,72 %	4 685 000	4 905 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,99 %	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,72 %	6 750 000	6 900 000
Summa			53 135 697	53 859 685
Varav kortfristig del			41 658 223	15 558 988

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 265 757 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 020	5 645
Uppl kostn el	98 277	120 705
Uppl kostnad Extern revisor	0	10 000
Uppl kostn räntor	101 407	29 946
Uppl kostn löner	500	0
Uppl kostnad arvoden	2 000	0
Uppl kostn semesterlöner	0	15 091
Beräknade uppl. sociala avgifter	628	4 741
Förutbet hyror/avgifter	695 790	649 415
Summa	902 622	835 543

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 025 000	57 025 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungälv

Ann-Christin Tina Gomboc
Styrelseledamot

Anna Elina Hjärtfors
Styrelseledamot

Helén Persgården
Styrelseledamot

Håkan Dahllöf
Styrelseledamot

Ingela Brodin
Extern firmatecknare

Jakop Andersson
Ordförande

Jonny Rosén
Styrelseledamot

Magnus Af Klinteberg
Styrelseledamot

Sara Marie Amanda Åslund
Styrelseledamot

Ted Ove Silverhagen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Fiola Rexhepi
Extern revisor

Jan Larsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 08:38

DOCUMENT ID:

ByWzAaju1xx

ENVELOPE ID:

S1x-C6o_1xx-ByWzAaju1xx

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv, 716408-5222 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Elina Hjärtfors anna.hjartfors@jattensgomme.com	Signed Authenticated	25.04.2025 08:42 25.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.80.8
2. Sara Marie Amanda Åslund sazza__mee@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 08:43 25.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.39.250
3. HELEN CHARLOTTA PERSGÅRDEN helen.persgarden@jattensgomme.com	Signed Authenticated	25.04.2025 09:59 25.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.122
4. Ted Ove Silverhagen ted.silverhagen@jattensgomme.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:13 25.04.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.135.111
5. MAGNUS FREDRIK V AF KLINTEBERG magnus.afklinteberg@jattensgomme.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:59 25.04.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.116.142
6. Håkan Dahllöf hakan_d@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2025 06:44 25.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.186.161
7. Jakop Robin Andersson jakop.r.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:00 26.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.78.42
8. INGELA BRODIN brodin144@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 19:10 26.04.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.253.38
9. Ann-Christin Tina Gomboc	Signed	26.04.2025 20:04	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
tina.gomboc@jattensgomme.com	Authenticated	26.04.2025 20:02	Low	IP: 81.236.17.57
10. JONNY ROSÉN	 Signed	27.04.2025 10:17	eID	Swedish BankID
jonny.rosen86@gmail.com	Authenticated	27.04.2025 09:40	Low	IP: 94.191.137.203
11. JAN LARSSON	 Signed	27.04.2025 11:28	eID	Swedish BankID
jan.larsson2006@gmail.com	Authenticated	27.04.2025 11:26	Low	IP: 81.235.180.2
12. FIOLA REXHEPI	 Signed	29.04.2025 10:44	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	28.04.2025 10:01	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv, org.nr. 716408-5222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är föreningens egna kapital negativt dock finns det ett övervärde i fastigheten.

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 uppger, 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. 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 Brf Jättens Gömme i Kungälv för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Larsson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 08:38

DOCUMENT ID:

SJGATj01xg

ENVELOPE ID:

By-Apo_Jlg-SJGATj01xg

DOCUMENT NAME:

Jättens Gömme i Kungälv Revisionsberättelse 2024 .pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN LARSSON jan.larsson2006@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2025 11:26 27.04.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.2
2. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 10:44 29.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.241

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed