



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Storcken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storcken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storcken 2	1960-04-26	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
12	lokaler (hyresrätt)	268
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10696
80	p-platser	0
Totalt 257 objekt		10964

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.
Anita Dentén	Ordförande	2016-06-20	2022-04-20
Torbjörn Hernius	Ordförande	2022-04-20	2022-05-31
Kennet Lundqvist	Ordförande	2022-05-31	
Kennet Lundqvist	Ledamot	2021-11-10	
Dan Aronsson	Ledamot	2016-06-20	
Carita Pehrson	Ledamot	2022-05-31	2022-09-30
Annika Morris	Ledamot	2016-06-20	2022-05-31
Jens Hultberg	Ledamot	2022-05-05	
Christer Rydberg	Ledamot	2022-05-31	
Patricio Cotacachi Cordova	Ledamot	2022-05-31	
Muamer Zivcic	Ledamot	2019-06-14	2022-05-05
Julia Bröndum	Ledamot	2018-08-30	2022-05-31
Sophie Eklund	Ledamot	2022-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kennet Lundqvist, Dan Aronsson, Patricio Cotacachi och Carita Pehrson som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anita Dentén, Dan Aronsson, Carita Pehrson, Torbjörn Hernius, Kennet Lundqvist, Annika Morris, Christer Rydberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammanställande) samt Lena Holmberg och Madelene Daun, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 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 2022-09-12.

Föreningens 5 skyddsrum har besiktigats för att uppfylla MSB:s krav, efterföljande arbete görs 2023.

Avtalet med Telia för bredband, tv och telefoni har omförhandlats och förlängts 5 år. Hastigheten på bredbandet höjs från 100/100 till 250/250. Alla kommer att få ny router och TV-box under första kvartalet 2023. Oförändrat pris.

Avtal har träffats med Kungälv Energi och Danfoss om att installera temperaturgivare i varje lägenhet för att effektivare kunna styra värmesystemet. Målsättningen är att detta ska minska våra kostnader för värme.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Byte av resterande ytterdörrar till källare.
Byte av dörrar till el centralerna i källare samt styrelserum.
Byte av den sista av våra tre undercentraler värme och varmvatten.
Målning av sopsorteringshuset på gården.
4 st tvättmaskiner har blivit utbytta.
2 st torktumlare har blivit utbytta.

Under året har följande reparationer gjorts

Dagvattenledning på ena sidan av Klostergatan 10 - 24 har bytts.
Golven i entréerna har polerats.

Under året har följande investeringar gjorts

Stamrening vatten, avlopp och badrum samt nytt ventilationssystem avslutad.
Ny p-plats med 30 ladd platser, färdigställd och tagen i bruk.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Installation av temperatur och fuktmätare sker under första kvartalet 2023.
Byte brandvarnare i samtliga lägenheter, 2023.
Fasadrening, rening av balkonger och eventuell inbyggnad 2023 – 2024.
Dränering runt källare. 2024 – 2026.
Renovering av tvättstugorna.
Utredning av montering solceller på taken.
Utredning nytt låssystem och eventuellt nya ytterdörrar till lägenheterna för att öka trygghet, förbättra brandskydd och reducera ljudstörningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 29 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	262	362	481	362	341
Skuldsättning, kr/kvm	6 068	6 692	1 527	1 576	1 626
Räntekänslighet, %	7	8	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	196	157	168	177
Driftskostnad, kr/kvm	634	537	473	523	504
Årsavgifter, kr/kvm	874	874	841	808	777
Totala intäkter, kr/kvm	984	974	999	932	893
Nettoomsättning, tkr	10 771	10 651	10 340	10 141	9 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	194	3 042	4 624	1 954	1 929
Soliditet, %	23	21	49	41	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	470 600	0	0	470 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 161 666	0	-62 425	10 099 242
S:a bundet eget kapital, kr	10 632 266	0	-62 425	10 569 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 372 576	3 041 508	62 425	10 476 508
Årets resultat, kr	3 041 508	-3 041 508	193 629	193 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 414 084	0	256 054	10 670 137
S:a eget kapital, kr	21 046 350	0	193 629	21 239 979

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 812 425 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 414 083
Årets resultat, kr	193 629
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	812 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 670 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 670 137

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 770 595	10 650 542
Övriga rörelseintäkter	Not 2	22 295	33 005
Summa rörelseintäkter		10 792 890	10 683 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 589 236	-5 550 166
Underhållskostnader	Not 4	-812 425	-358 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 125	-339 683
Personalkostnader	Not 6	-194 023	-286 406
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 864 296	-564 811
Summa rörelsekostnader		-9 824 105	-7 099 581
Rörelseresultat		968 785	3 583 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	404	714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-775 560	-543 172
Summa finansiella poster		-775 156	-542 458
Årets resultat		193 629	3 041 508

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 78 605 111	16 841 028
Inventarier	Not 12 18 864	5 703
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 <u>0</u>	<u>56 264 866</u>
	78 623 975	73 111 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	78 624 475	73 112 097
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 7 663	1 280
Övriga fordringar	Not 16 11 143 709	25 314 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>625 611</u>	<u>600 879</u>
	11 776 983	25 916 244
Summa omsättningstillgångar	11 776 983	25 916 244
Summa tillgångar	90 401 458	99 028 341

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	470 600	470 600
Underhållsfond	10 099 242	10 161 666
	<u>10 569 842</u>	<u>10 632 266</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 476 508	7 372 576
Årets resultat	193 629	3 041 508
	<u>10 670 137</u>	<u>10 414 084</u>
Summa eget kapital	21 239 979	21 046 350
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 58 901 400	66 525 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 624 400	6 849 400
Leverantörsskulder	902 374	3 019 594
Skatteskulder	24 250	17 027
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 327 344	353 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 381 712	1 216 292
	<u>10 260 079</u>	<u>11 456 191</u>
Summa skulder	69 161 479	77 981 991
Summa Eget kapital och skulder	90 401 458	99 028 341

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,85%
Ombyggnader	2,0-2,5%
Markanläggningar	5,0-6,7%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastigheter och skall därför inte beskattas med inkomstskatt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 353 544	9 353 544
Hyror	393 285	263 122
Elintäkter	289 131	282 670
Vattenintäkter	303 532	328 076
Övriga intäkter	431 103	423 130
	10 770 595	10 650 542
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	22 295	33 005
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 309 428	1 256 342
Reparationer	1 338 025	342 939
El	433 181	451 678
Uppvärmning	1 155 767	1 260 156
Vatten	549 713	432 882
Sophämtning	238 454	275 138
Övriga avgifter	490 131	147 060
Förvaltningsarvoden	829 656	646 302
Övriga driftskostnader	244 881	737 669
	6 589 236	5 550 166
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	58 263	141 875
VVS	362 500	24 181
Byggnad utvändigt	0	138 406
Markytor	86 250	0
Utrustning	305 412	54 053
	812 425	358 515
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	257 579	239 139
Medlemsavgifter	57 300	57 300
Övriga externa kostnader	49 246	43 244
	364 125	339 683
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	125 000	186 000
Sammanträdesersättningar	6 400	24 400
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	9 000	9 000
Sociala kostnader	43 423	56 806
	193 823	286 206
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	194 023	286 406

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 683 501	556 526
Markanläggningar	175 723	0
Inventarier	5 072	8 285
	1 864 296	564 811
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	30	0
Övriga ränteintäkter	374	714
	404	714
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	773 231	542 542
Övriga finansiella kostnader	2 329	630
	775 560	543 172
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	193 629	3 041 508
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	812 425	358 515
Resultat efter underhållspåverkan	256 054	2 650 023

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 555 843	32 555 843
Årets investeringar	57 437 172	0
Utrangering stammar	-2 796 159	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 993 015	32 555 843
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 560 263	-17 003 737
Årets avskrivningar	-1 683 501	-556 526
Utrangering stammar	2 796 159	0
Utgående avskrivningar	-16 447 605	-17 560 263
Bokfört värde byggnader	73 545 410	14 995 580
Markanläggningar		
Årets investeringar	3 389 976	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 389 976	0
Årets avskrivningar	-175 723	0
Utgående avskrivningar	-175 723	0
Bokfört värde markanläggningar	3 214 253	0
Bokfört värde mark	1 845 448	1 845 448
Bokfört värde byggnader och mark	78 605 111	16 841 028
Taxeringsvärde för Storcken 2		
Byggnad - bostäder	93 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	485 000	512 000
	93 485 000	79 512 000
Mark - bostäder	34 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	334 000	395 000
	34 334 000	37 395 000
Taxeringsvärde totalt	127 819 000	116 907 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	76 009 000	76 009 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	79 553	72 428
Årets investeringar	18 233	7 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 786	79 553
Ingående avskrivningar	-73 850	-65 565
Årets avskrivningar	-5 072	-8 285
Utgående avskrivningar	-78 922	-73 850
Bokfört värde	18 864	5 703
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	56 264 866
<i>*Iaddstolpar, parkeringsplatser och stambyte har färdigställts 2022</i>		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		7 663	1 280		
		7 663	1 280		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		11 114 261	25 284 672		
Skattekonto		29 448	29 413		
		11 143 709	25 314 085		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		625 611	600 879		
		625 611	600 879		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	31668379	0,74%	2024-01-10	14 400 000	300 000
SBAB	31941768	0,87%	2025-03-13	14 475 000	300 000
SBAB	32243754	0,90%	2026-07-17	14 550 000	300 000
SBAB	32463215	1,56%	2028-10-16	14 625 000	300 000
Stadshypotek	542608	1,02%	2023-12-01	3 150 000	100 000
Stadshypotek	542611	1,01%	2023-12-01	3 200 000	100 000
Stadshypotek	563495	1,05%	2025-03-01	2 125 800	74 400
				66 525 800	1 474 400
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					1 474 400
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					6 150 000
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					7 624 400
					58 901 400
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					59 153 800
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond		327 344	353 878		
		327 344	353 878		
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		6 990	26 591		
Ovriga upplupna kostnader		395 109	278 647		
Förutbetalda hyror och avgifter		979 613	911 054		
		1 381 712	1 216 292		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv

Christer Rydberg

Dan Aronsson

Jens Hultberg

Kennet Lundqvist

Patricio Cotacachi Cordova

Sophie Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Ekendal
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storcken i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Storcken i Kungälv för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Ekendahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-20 kl. 04:20:32



PATRICIO COTACACHI CORDOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:16:11



SOPHIE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:39:44



JENS HULTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:32:16



DAN ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:50:32



CHRISTER RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:16:27



LARS EKENDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:32:28



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:18:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-20 kl. 17:34:02



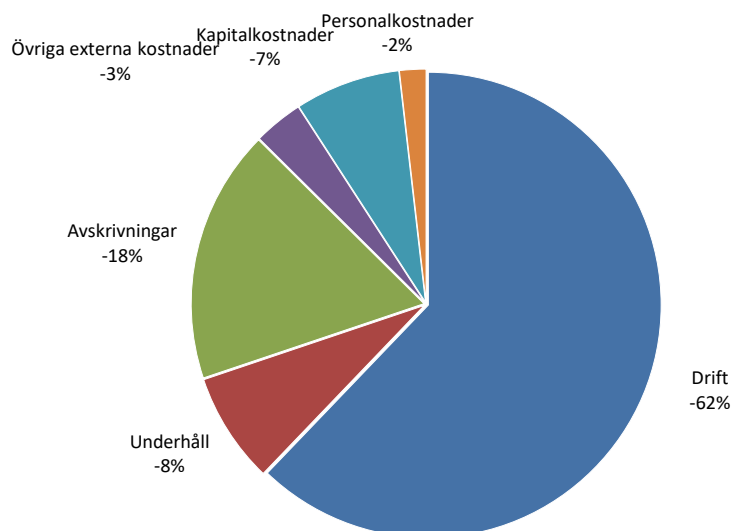
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

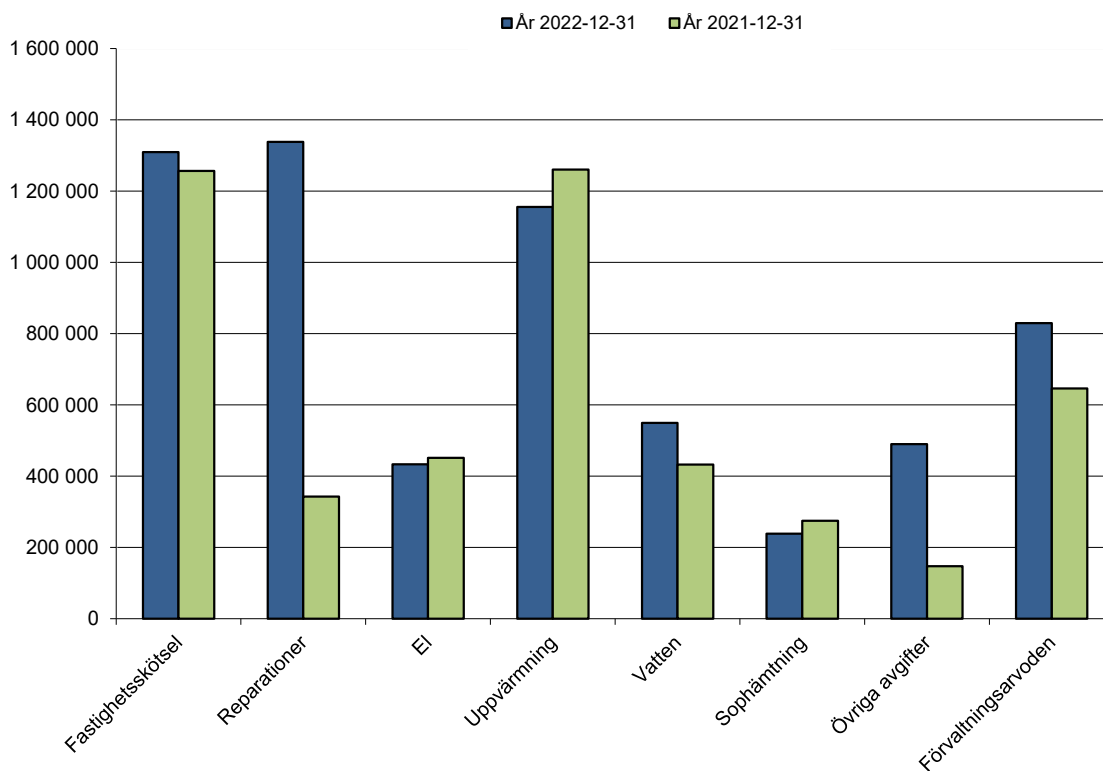
E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:19:27



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Storcken ska vara en attraktiv, stabil bostadsrättsförening.

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

DET GODA BOENDET

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

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret 2022 lämnades avgifterna oförändrade.

Beslut togs att höja avgifterna fr.o.m. 2023-01-01 med 4% och uppgår därefter i genomsnitt till 910 kr/m².

Föreningens 5 skyddsrum har besiktigats för att uppfylla MSB:s krav, efterföljande arbete görs 2023.

Avtalet med Telia för bredband, tv och telefoni har omförhandlats och förlängts 5 år. Hastigheten på bredbandet höjs från 100/100 till 250/250. Alla kommer att få ny router och TV-box under första kvartalet 2023. Oförändrat pris.

Avtal har träffats med Kungälv Energi och Danfoss om att installera temperaturgivare i varje lägenhet för att effektivare kunna styra värmesystemet. Målsättningen är att detta ska minska våra kostnader för värme.

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

Stamrenoveringen avslutades.

Ny P-plats med 30 ladd platser färdigställdes.