



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Jättens Gömme i Kungälv



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Jättens Gömme i Kungälv

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Styrelsen

Daniel Svedlund	Ordförande	
Johan Iversen	Vice ordförande	
Torbjörn Körmark	Sekreterare	
Pia Eriksson	Ledamot	HSB-ledamot
Rickard Wadsten	Ledamot	
Michael Bech	Suppleant	
Anders Thalén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BoRevision	Ordinarie Extern	Utsedd av HSB:s Riksförbund
Jan Larsson	Ordinarie Intern	
Magnus Wiklund	Suppleant Intern	

Valberedning

Karlsson Alexander
Rickard Lindmark
Hällström Sikberger Stefan Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.
Extra föreningsstämma hölls 2020-11-07. Extra stämma i enlighet med stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DOFTRISKAN 3	1982	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

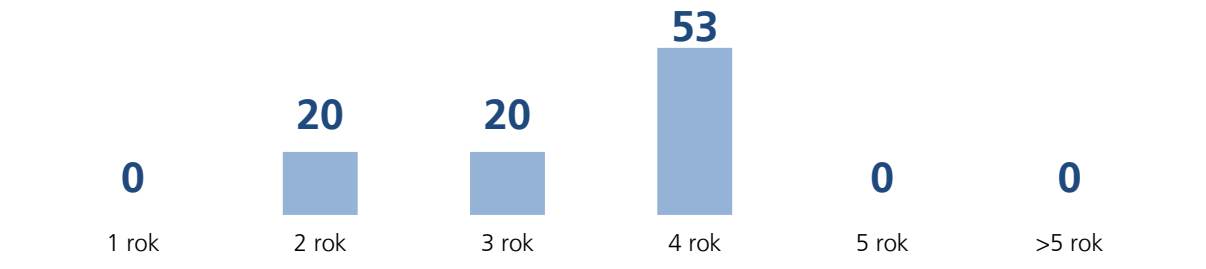
Fastigheten bebyggdes 1980 - 1982 och består av 10 flerbostadshus och 14 småhus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 510 m², varav 9 115 m² utgör lägenhetsyta och 1 395 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvarterslokal
4 st gemensamhetslokaler
93 st garage- och 40 st p-platser för boende och 12 st p-platser för besökare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020	Tidigarelagt
Utbyte av ventilation	2019 - 2020	Utförs löpande
Underhåll av markytor	2018	
Underhåll av exteriörbelysning	2018	
Planerat underhåll	År	
Kulvert	2021	
Byte taktegel	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

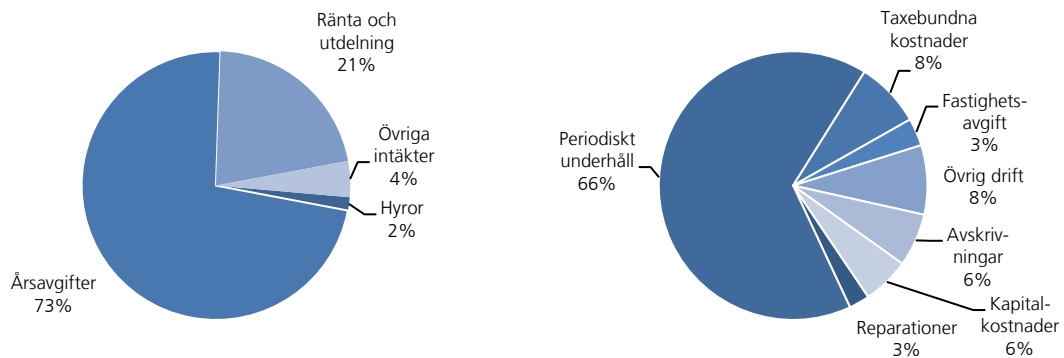
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Internet- och kabel-TV	Teliasonera AB
Underhållscentralerna	Energiförbättring i Väst
Inbrottslarm	Lövestad Larmcentral
Parkeringsautomater	Controlla

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 424 840	4 284 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 525 534	5 270 563
Finansiella intäkter	1 515 811	1 512 647
Minskning kortfristiga fordringar	1 665 432	0
Ökning av långfristiga skulder	4 542 720	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 894 579
	13 249 497	8 677 789
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 160 941	4 161 692
Finansiella kostnader	914 826	1 025 585
Ökning av materiella anläggningstillgångar	62 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 685 599
Minskning av långfristiga skulder	0	664 196
Minskning av kortfristiga skulder	1 988 884	0
	17 127 151	7 537 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 547 186	5 424 840
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 877 654	1 140 717

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört ett fönsterbyte samt byte av altandörrar.

Entrédörren till Gömmet är utbytt.

Entrédörren och tvättstugedörrar till alla röda husen är utbytta.

En del markytor har underhållits och iordningställt.

Ny lösning till förråd med vattenskada har tagits fram.

Två fasader är renoverade efter vattenskada.

Föreningen har under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket avseende installation av två stycken laddstationer för elfordon.

Föreningen har via kronofogden ett mål mot förre ledamot Jörgen Skånberg som anser otillåten extra lön samt privat köp med föreningens kreditkort.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	702	705	733
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 164	5 665	5 738	5 811
Elkostnad/m ² totalyta	52	58	58	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	44	39	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	98	135	133
Soliditet (%)	0	14	14	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 060	574	-43	1 345
Nettoomsättning (tkr)	5 496	5 260	5 268	5 227

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 115 m² bostäder och 1 395 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 139 900	0	0	1 139 900
Fond för yttre underhåll	9 637 403	1 300 000	-662 197	8 999 600
S:a bundet eget kapital	10 777 303	1 300 000	-662 197	10 139 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 703 693	-1 300 000	1 235 832	-1 639 524
Årets resultat	-9 059 845	-9 059 845	-573 635	573 635
S:a ansamlad förlust	-10 763 538	-10 359 845	662 197	-1 065 890
S:a eget kapital	13 765	-9 059 845	0	9 073 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 059 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-403 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 300 000
summa balanserat resultat	-10 763 538

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

9 600 000
-1 163 538

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 495 534	5 260 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 000	10 296
Summa rörelseintäkter		5 525 534	5 270 563

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-13 384 248	-3 287 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 569	-329 165
Personalkostnader	Not 6	-456 124	-545 077
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 025 423	-1 022 298
Summa rörelsekostnader		-15 186 364	-5 183 990

RÖRELSERESULTAT

-9 660 830 **86 573**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 515 811	1 512 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	-914 826	-1 025 585
Summa finansiella poster	600 985	487 062

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-9 059 845 **573 635**

ÅRETS RESULTAT

-9 059 845 **573 635**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	51 296 939	52 309 371
Maskiner	Not 9	14 450	20 230
Inventarier	Not 10	79 800	24 511
Summa materiella anläggningstillgångar		51 391 189	52 354 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 000 000	4 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000 500	4 000 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 391 689	56 354 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 479 898	5 312 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	154 952	1 824 695
Summa kortfristiga fordringar		1 635 050	7 137 004
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		105 966	147 099
Summa kassa och bank		105 966	147 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 741 017	7 284 103
SUMMA TILLGÅNGAR		57 132 706	63 638 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 139 900	1 139 900
Fond för yttre underhåll	Not 15	9 637 403	8 999 600
Summa bundet eget kapital		10 777 303	10 139 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 703 693	-1 639 524
Årets resultat		-9 059 845	573 635
Summa fritt eget kapital		-10 763 538	-1 065 890
SUMMA EGET KAPITAL		13 765	9 073 610
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	33 023 735	50 974 733
Summa långfristiga skulder		33 023 735	50 974 733
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	23 157 914	664 196
Leverantörsskulder		75 638	2 048 686
Skatteskulder		69 455	46 656
Övriga skulder		83 307	84 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	708 892	745 906
Summa kortfristiga skulder		24 095 206	3 590 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 132 706	63 638 715

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Energiåtgärder	20-75 år	20-75 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 595 636	4 376 796
Årsavgifter - garage	513 360	513 360
Hyror parkering moms	28 517	19 949
Hyror parkering	83 400	84 380
Kabel-TV intäkter	264 492	264 492
Hyesrabatt	-200	0
Elintäkter laddstolpar	4 950	0
Tvättstuga	890	480
Gemensamhetslokal	4 500	-1 450
Intäkter föreningsverksamhet	0	2 260
Öresutjämning	-11	0
	5 495 534	5 260 267

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	30 000	10 296
		30 000	10 296
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 260	12 179
	Snöröjning/sandning	29 700	42 975
	Mattvätt/Hyrmattor	3 759	1 956
	Garage/parkering	960	1 651
	Sophantering	13 560	0
	Gård	13 105	16 079
	Serviceavtal	46 646	45 224
	Förbrukningsmateriel	15 144	16 423
	Störningsjour och larm	1 577	1 577
	Fordon	10 642	13 846
		148 353	151 910
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	931
	Lås	13 746	2 409
	VVS	15 131	55 039
	Värmeanläggning/undercentral	0	51 247
	Elinstallationer	7 404	1 181
	Huskropp utvändigt	0	9 223
	Tak	16 703	0
	Fönster	0	1 850
	Balkonger/altaner	0	22 393
	Mark/gård/utemiljö	5 519	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 703	0
	Vattenskada	312 973	132 011
		398 179	276 283
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	56 119	105 000
	Tvättstuga	19 154	16 125
	Ventilation	164 601	231 081
	Huskropp utvändigt	36 855	14 014
	Fasad	557 477	0
	Fönster	9 460 661	204 502
	Mark/gård/utemiljö	317 021	91 475
		10 611 888	662 197
	Taxebundna kostnader		
	El	550 063	604 777
	Vatten	498 156	466 524
	Sophämtning/renhållning	169 579	164 230
	Grovsopor	50 076	24 328
		1 267 873	1 259 859
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	155 164	147 708
	Bredband	262 655	267 336
		417 819	415 044
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	540 137	522 157
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 384 248	3 287 451

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 902	2 745
	Tele- och datakommunikation	12 080	17 223
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	18 750
	Föreningskostnader	13 395	3 958
	Styrelseomkostnader	3 725	24 591
	Fritids- och trivselkostnader	8 607	38 655
	Förvaltningsarvode	107 008	105 354
	Förvaltningsarvoden övriga	8 732	4 450
	Administration	30 081	18 117
	Korttidsinventarier	5 247	11 298
	Konsultarvode	20 223	21 972
	Föreningsavgifter	65 492	62 052
	Övriga driftskostnader	21 576	0
		320 569	329 165

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda kvinnor (vicevärd & lokalvärdare) och 2 anställda män (fastighetsskötare).		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 749	98 341
	Övriga arvoden	64 678	119 486
	Löner	226 038	194 240
	Sociala kostnader	89 990	115 411
	Övriga personalkostnader	12 669	17 599
		456 124	545 077

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	419 000	419 000
	Förbättringar	593 432	593 432
	Maskiner	5 780	5 780
	Inventarier	7 211	4 086
		1 025 423	1 022 298

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 440 652	62 440 652
	Utgående anskaffningsvärde	62 440 652	62 440 652
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 131 281	-9 118 848
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 012 432	-1 012 432
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 143 713	-10 131 281
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 296 939	52 309 371
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	249 000	249 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 081 000	79 081 000
	Taxeringsvärde mark	36 858 000	36 858 000
		115 939 000	115 939 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 891 000	111 891 000
	Lokaler	4 048 000	4 048 000
		115 939 000	115 939 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 900	28 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 900	28 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 670	-2 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 780	-5 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 450	-8 670
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 450	20 230

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		504 901	504 901
Nyanskaffningar		62 500	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		567 401	504 901
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-480 390	-476 304
Årets avskrivningar enligt plan		-7 211	-4 086
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-487 601	-480 390
Redovisat restvärde vid årets slut		79 800	24 511
Not 11		2020-12-31	2019-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats HSB		500	500
		500	500
Not 12			
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2020-12-31	2020-12-31
Kapitalförsäkring Folksam	4 000 000	4 000 000	4 528 389
		4 000 000	4 528 389
			Bokfört värde
			2019-12-31
			4 000 000
Not 13		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		483 368	0
Osäkra kundfordringar		-483 368	0
Skattekonto		38 591	31 629
Klientmedel hos SBC		1 441 219	5 277 741
Fordringar		88	2 739
		1 479 898	5 312 109
Not 14		2020-12-31	2019-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Försäkring		105 374	100 194
Bredband		41 172	44 556
Tjänstepension		1 085	1 047
Föreningsavgifter		7 321	7 148
Fönster		0	1 671 750
		154 952	1 824 695

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 999 600	8 464 639
	Reservering enligt stadgar	1 300 000	1 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-662 197	-765 039
	Vid årets slut	9 637 403	8 999 600

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,230 %	5 235 436	0	2025-01-30
Handelsbanken	1,210 %	10 900 000	11 100 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,100 %	5 565 000	5 785 000	2023-07-30
Handelsbanken	1,000 %	9 901 907	10 012 543	2025-06-30
Handelsbanken	1,000 %	8 572 024	8 639 064	2025-06-30
Handelsbanken	1,000 %	4 219 608	4 252 608	2025-06-30
Handelsbanken	1,210 %	11 787 674	11 849 714	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut	56 181 649	51 638 929	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-23 157 914	-664 196	
		33 023 735	50 974 733	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 520 249 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 025 000	53 910 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	68 697	70 751
	Sophämtning	6 332	6 054
	Extern revisor	10 000	10 000
	Löner	1 859	0
	Arvoden	0	58 000
	Sociala avgifter	3 252	21 967
	Ränta	18 032	7 783
	Avgifter och hyror	585 574	559 437
	Semesterlöner	15 146	11 914
		708 892	745 906

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen kommer sätta ihop en takgrupp som kommer planera takbytet.

Ett cykelförråd på övregården ska byggas.

En del markytor kommer underhållits och iordningställets.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

KUNGÄLV den 10 / 5 2021



Daniel Svedlund
Ordförande



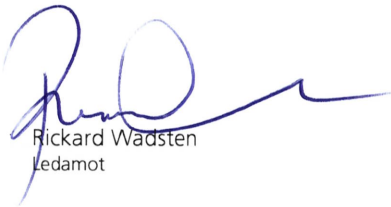
Johan Iversen
Vice ordförande



Torbjörn Körmark
Sekreterare



Pia Eriksson
Ledamot

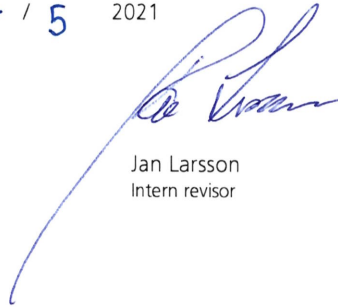


Rickard Wadsten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Arthur Kozak
Extern revisor
BoRevision



Jan Larsson
Intern revisor

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 år 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på att pågående rättstvist mot tidigare förtroendevald i styrelsen finns.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

RK

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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Anmärkning

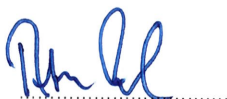
Utan att det påverkar våra uttalanden i övrigt vill vi framhålla att arvoden till styrelsen utgått med högre belopp än det mandat som framgår av stämmoprotokollet 2020.

Av protokollet framgår inte stämmans avsikt eller förväntad omfattning av de totala ersättningarna och vi kan därigenom inte bedöma om styrelsen har erhållit ersättning utöver stämmans mandat.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att vi funnit brister i styrelsens förvaltning vilket har delgetts styrelsen i särskild skrivelse.

Göteborg den 12 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Larsson

Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se