



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Jättens Gömme i Kungälv

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsförening Jättens Gömme i Kungälv

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2018 och 2048.
- 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.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Pia Eriksson	Ledamot
Torbjörn Körmark	Ledamot
Henrik Ohlén	Ledamot
Jörgen Skånberg	Ledamot
Rickard Wadsten	Ledamot
Johan Iversen	Suppleant
Gunnar Jansson	Suppleant
Emma Bengtsdotter Gillberg	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Jan Larsson	Ordinarie Intern	
Johan Alfredsson	Suppleant intern	

### Valberedning

Alexander Karlsson  
Harry Bech  
Håkan Dahllöf  
Stefan Hällström Sikberger

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-28. Extra stämma med anledning av byte av stadgar.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-22. Extra stämma i enlighet med stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
DOFRISKAN 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

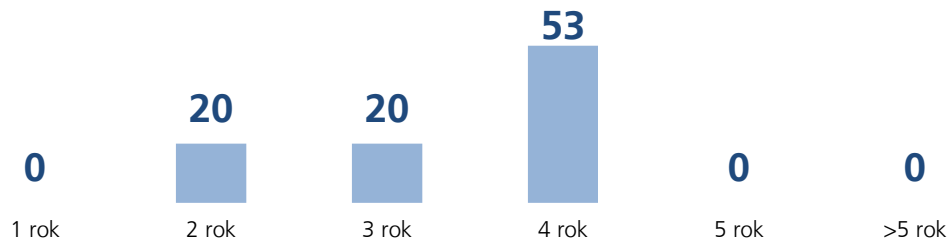
Fastigheten bebyggdes 1980 - 1982 och består av 10 flerbostadshus och 14 småhus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 510 m<sup>2</sup>, varav 9 115 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 395 m<sup>2</sup> 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 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018-08-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av exteriörbelysning	2018
Underhåll av markytor	2018
Planerat underhåll	År
Kulvert	2021
Fönsterbyte	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

### Övrig information

Föreningens Fritidskommitté fortsätter sitt arbete med att hitta på gemensamma aktiviteter för alla boende vilket är väldigt uppskattat.

### Föreningens ekonomi

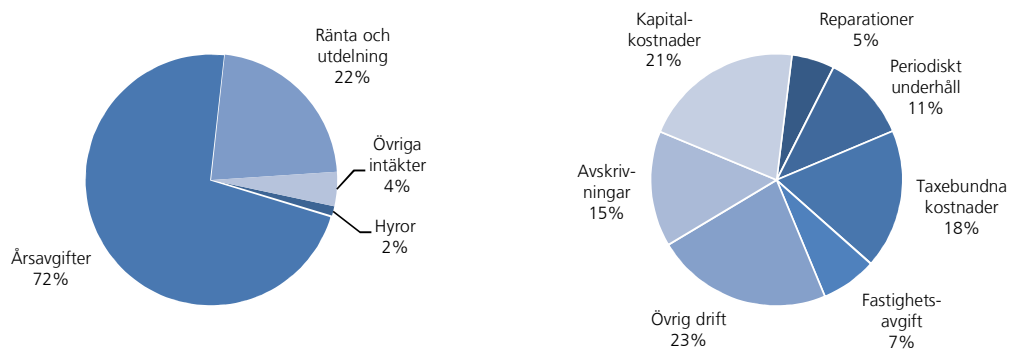
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 703 334</b>	<b>3 219 607</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 300 958	5 608 218
Finansiella intäkter	1 514 293	1 817 335
Minskning kortfristiga fordringar	17 003	0
Ökning av kortfristiga skulder	280 967	0
	<b>7 113 221</b>	<b>7 425 553</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 415 487	3 802 129
Finansiella kostnader	1 423 849	1 405 870
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 900	308 095
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 191
Minskning av långfristiga skulder	664 196	664 196
Minskning av kortfristiga skulder	0	755 345
	<b>6 532 432</b>	<b>6 941 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 284 123</b>	<b>3 703 334</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>580 789</b>	<b>483 727</b>

\*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Föreningens nya stadgar godkändes av Bolagsverket 2018-10-05

Föreningen har fortsatt att återställa markytor efter garageprojektet, då vid infarterna till området.

En del markytor har underhållits och iordningstälts

Solcellsanläggningen är åtgärdad av entreprenör och full produktion pågår

Några tvättmaskiner och torktumlare i de röda husen har bytts ut

Föreningens miljöarbete pågår och under 2018 har en hel del exteriörbelysning bytts ut till LED-belysning

Nya uppdaterade infartsskyltar har satts upp vid varje infart från Munkegårdegatan

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st  
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	705	733	710	695
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 738	5 811	5 884	5 226
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	49	49	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	42	39	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	133	130	142
Soliditet (%)	14	14	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	1 345	1 069	804
Nettoomsättning (tkr)	5 268	5 227	6 866	6 762

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 115 m<sup>2</sup> bostäder och 1 395 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 139 900	0	0	1 139 900
Fond för yttre underhåll	8 464 639	1 300 000	-212 829	7 377 468
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 604 539</b>	<b>1 300 000</b>	<b>-212 829</b>	<b>8 517 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 061 070	-1 300 000	1 558 153	-1 319 223
Årets resultat	-43 493	-43 493	-1 345 324	1 345 324
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 104 563</b>	<b>-1 343 493</b>	<b>212 829</b>	<b>26 101</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 499 976</b>	<b>-43 493</b>	<b>0</b>	<b>8 543 469</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 493
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	238 930
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 104 563</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

765 039
<b>-339 524</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 268 498	5 226 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 460	381 295
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 300 958</b>	<b>5 608 218</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 401 903	-2 773 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 383	-360 804
Personalkostnader	Not 6	-657 200	-667 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 408	-880 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 434 895</b>	<b>-4 682 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-133 937</b>	<b>925 459</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 514 293	1 817 335
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	8 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 423 849	-1 405 870
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>90 444</b>	<b>419 865</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-43 493</b>	<b>1 345 324</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-43 493</b>	<b>1 345 324</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	53 321 804	54 334 236
Maskiner	Not 9	26 010	0
Inventarier	Not 10	28 597	32 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 376 411</b>	<b>54 366 919</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 000 000	4 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000 500</b>	<b>4 000 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 376 911</b>	<b>58 367 419</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		47	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	4 192 007	3 662 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	148 535	133 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 340 589</b>	<b>3 796 306</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		117 199	97 694
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>117 199</b>	<b>97 694</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 457 787</b>	<b>3 894 001</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 834 698</b>	<b>62 261 420</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 139 900	1 139 900
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 464 639	7 377 468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 604 539</b>	<b>8 517 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 061 070	-1 319 223
Årets resultat		-43 493	1 345 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 104 563</b>	<b>26 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 499 976</b>	<b>8 543 469</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	51 638 929	52 303 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 638 929</b>	<b>52 303 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	664 196	664 196
Leverantörsskulder		276 279	35 603
Skatteskulder		20 261	73 173
Övriga skulder		15 086	19 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	719 971	622 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 695 793</b>	<b>1 414 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 834 698</b>	<b>62 261 420</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Garage (färdigställt 2017)	40 år	40 år
Energiåtgärder	20-75 år	20-75 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 398 864	4 349 476
Årsavgifter - garage	513 360	513 360
Hyror parkering moms	16 301	28 236
Hyror parkering	76 040	63 440
Kabel-TV intäkter	264 492	264 492
Gemensamhetslokal	-560	7 920
Öresutjämning	1	-1
	<b>5 268 498</b>	<b>5 226 923</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	510	58 709
Försäkringsersättning	0	290 897
Övriga intäkter	31 950	31 689
	<b>32 460</b>	<b>381 295</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 955	14 264
	Snöröjning/sandning	41 525	50 645
	Mattvätt/Hyrmattor	3 767	2 883
	Myndighetstillsyn	1 703	0
	Bevakning	0	1 577
	Garage	2 480	960
	Sophantering	0	1 817
	Gård	13 361	12 940
	Serviceavtal	43 841	38 938
	Förbrukningsmateriel	9 369	19 694
	Störningsjour och larm	1 577	1 577
	Brandskydd	0	9 275
	Fordon	18 501	6 937
		<b>145 079</b>	<b>161 506</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	6 350	7 100
	Lås	3 536	9 999
	Installationer	0	2 500
	VVS	4 726	2 984
	Elinstallationer	1 689	1 300
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 238	0
	Bredband	5 000	0
	Huskropp utvändigt	2 294	-876
	Mark/gård/utemiljö	5 613	3 276
	Garage/parkering	896	15 436
	Vattenskada	343 248	355 087
		<b>376 590</b>	<b>396 806</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	7 000
	Gemensamma utrymmen	0	1 173
	Tvättstuga	12 870	35 215
	Ventilation	173 072	0
	Elinstallationer	114 015	0
	Huskropp utvändigt	8 713	6 355
	Tak	44 344	0
	Mark/gård/utemiljö	412 025	163 086
		<b>765 039</b>	<b>212 829</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	613 226	513 519
	Vatten	411 926	443 909
	Sophämtning/renhållning	165 503	166 145
	Grovsopor	35 050	26 316
		<b>1 225 705</b>	<b>1 149 889</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	127 768	98 045
	Bredband	267 336	267 468
		<b>395 104</b>	<b>365 513</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>494 386</b>	<b>486 881</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 401 903</b>	<b>2 773 425</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	4 288	4 596
	Tele- och datakommunikation	12 784	11 680
	Juridiska åtgärder	16 719	14 750
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 563	9 038
	Föreningskostnader	25 283	23 351
	Styrelseomkostnader	18 607	49 337
	Fritids- och trivselkostnader	27 750	25 495
	Förvaltningsarvode	102 121	98 454
	Förvaltningsarvoden övriga	12 675	18 432
	Administration	26 396	20 083
	Korttidsinventarier	438	13 293
	Konsultarvode	27 806	10 425
	Föreningsavgifter	61 528	61 444
		<b>356 383</b>	<b>360 804</b>

**Not 6** PERSONALKOSTNADER

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har 2 anställda kvinnor (vicevärd & lokalvårdare) och 2 anställda män (fastighetsskötare)

**Följande ersättningar har utgått**

	Styrelse och internrevisor	240 805	188 066
	Löner	258 049	322 202
	Kostnadsersättningar	0	464
	Sociala kostnader	145 446	139 544
	Övriga personalkostnader	12 900	17 624
		<b>657 200</b>	<b>667 900</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	419 000	419 000
	Förbättringar	593 432	456 514
	Maskiner	2 890	0
	Inventarier	4 086	5 116
		<b>1 019 408</b>	<b>880 630</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	62 440 652	55 138 376
	Nyanskaffningar	0	7 302 276
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 440 652</b>	<b>62 440 652</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 106 416	-7 230 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 012 432	-875 514
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 118 848</b>	<b>-8 106 416</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 321 804</b>	<b>54 334 236</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	249 000	249 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 459 000	57 824 000
	Taxeringsvärde mark	33 319 000	29 185 000
		<b>106 778 000</b>	<b>87 009 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 091 000	84 322 000
	Lokaler	2 687 000	2 687 000
		<b>106 778 000</b>	<b>87 009 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	28 900	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 900</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 890	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 890</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>26 010</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		504 901	504 901	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>504 901</b>	<b>504 901</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-472 218	-467 102	
	Årets avskrivningar enligt plan		-4 086	-5 116	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-476 304</b>	<b>-472 218</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>28 597</b>	<b>32 683</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats HSB		500	500	
			<b>500</b>	<b>500</b>	
<b>Not 12</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kapitalförsäkring Folksam	4 000 000	4 000 000	4 297 934	4 000 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 297 934</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Not 13</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Kundfordringar		20 000	20 000	
	Skattekonto		4 581	33 281	
	Klientmedel hos SBC		4 166 925	3 605 639	
	Fordringar		0	3 963	
	Fordringar kreditfakturor		501	0	
			<b>4 192 007</b>	<b>3 662 883</b>	
<b>Not 14</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Försäkring		95 862	80 885	
	Bredband		44 556	44 556	
	Tjänstepension		1 079	1 075	
	Föreningsavgifter		7 038	6 907	
			<b>148 535</b>	<b>133 423</b>	



<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	7 377 468	5 086 158
	Reservering enligt stadgar	1 300 000	1 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 829	-308 690
	<b>Vid årets slut</b>	<b>8 464 639</b>	<b>7 377 468</b>

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,210 %	11 300 000	11 500 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,150 %	10 123 179	10 233 815	2020-06-30
	Handelsbanken	4,340 %	8 686 992	8 734 920	2020-06-30
	Handelsbanken	4,340 %	4 276 200	4 299 792	2020-06-30
	Handelsbanken	1,210 %	11 911 754	11 973 794	2021-12-30
	Handelsbanken	1,150 %	6 005 000	6 225 000	2020-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 303 125</b>	<b>52 967 321</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-664 196	-664 196	
			<b>51 638 929</b>	<b>52 303 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 982 145 kr.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	53 910 000	53 910 000

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	86 826	46 022
	Sophämtning	5 242	5 750
	Extern revisor	10 000	9 000
	Löner	0	525
	Sociala avgifter	6 436	5 137
	Ränta	5 755	5 966
	Avgifter och hyror	552 483	531 085
	Mark/gård/utemiljö	32 744	0
	Semesterlöner	20 485	18 985
		<b>719 971</b>	<b>622 470</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen drabbades i början av januari av en vattenskada i en kulvertledning i ett radhus. I samband med lagning av denna läcka så upptäcktes att reglerventilerna som sitter på ledningarna är väldigt slitna och har ärjat fast. Styrelsen har därför beslutat att starta ett projekt som under 2019 ska se över byte av dessa reglerventiler samt upphandla en entreprenör för utförandet av arbetet.

---

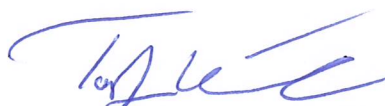
## Styrelsens underskrifter

---

KUNGÄLV den 15 / 4 2019



Pia Eriksson  
*Ledamot*



Torbjörn Körmark  
*Ledamot*



Henrik Ohlén  
*Ledamot*

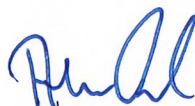


Jörgen Skånberg  
*Ledamot*



Rickard Wadsten  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Arthur Kozak  
*BoRevision*  
*Extern revisor*



Jan Larsson  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömmen i Kungälv för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

TK

## 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 7 / 5 2019



Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan Larsson  
Av föreningen vald revisor