



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Jättens Gömme i Kungälv

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Jättens Gömme i Kungälv

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2017 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-02-02 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
Gunnar Jansson	Suppleant
Hans-Inge Larsson	Suppleant
Emma Gillberg	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Jan Larsson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Harry Bech  
Håkan Dahllöf

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-23. Extra stämma enligt stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

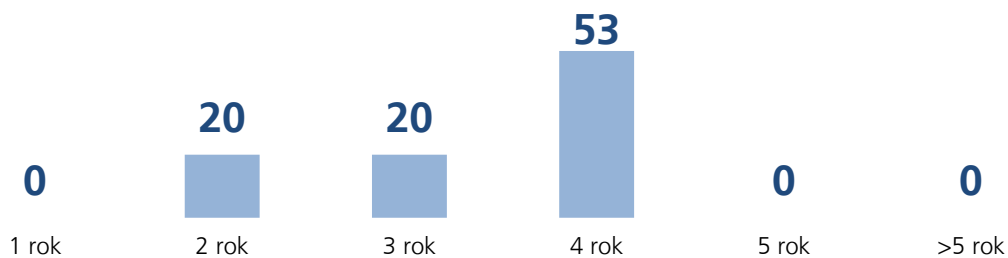
Fastigheten bebyggdes 1980 - 1982 och består av 10 flerbostadshus och 14 småhus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 510 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 2017 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Mindre underhåll markytor	2017

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

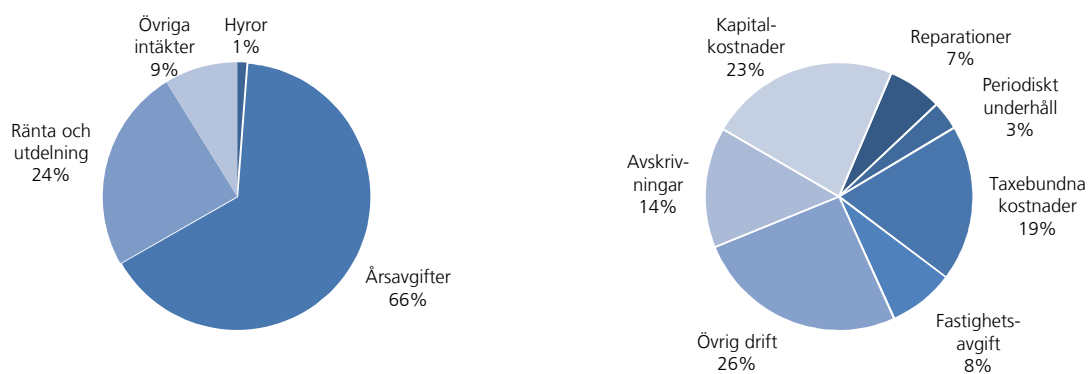
### Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 219 607</b>	<b>2 653 416</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 608 218	5 266 078
Finansiella intäkter	1 817 335	1 728 062
Ökning av långfristiga skulder	0	6 000 804
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 040 479
	<b>7 425 553</b>	<b>14 035 423</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 802 129	3 728 574
Finansiella kostnader	1 405 870	1 361 727
Ökning av materiella anläggningstillgångar	308 095	7 339 200
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga fordringar	6 191	39 731
Minskning av långfristiga skulder	664 196	0
Minskning av kortfristiga skulder	755 345	0
	<b>6 941 826</b>	<b>13 469 232</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 703 334</b>	<b>3 219 607</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>483 727</b>	<b>566 191</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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 stora garageprojekt som påbörjades under 2016 slutfördes senvåren 2017.

Vid årsskiftet 2016/2017 drabbades föreningen av en stor vattenskada i samlingslokalen Gömmet. Denna var inte återställd förrän i april 2017

Föreningen har ett pågående problem med en del av solcellsanläggningen som inte producerar något. Energigruppen håller i detta tillsammans med entreprenören.

En del grönytskötsel har skett av extern entreprenör. Det gäller framförallt gallring och utrensning av träd och större buskage.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140  
Tillkommande medlemmar: 26  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	733	710	695
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 811	5 884	5 226
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	49	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	39	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	133	130	142
Soliditet (%)	14	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 345	1 069	804
Nettoomsättning (tkr)	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	7 377 468	1 300 000	991 310	5 086 158
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 517 368</b>	<b>1 300 000</b>	<b>991 310</b>	<b>6 226 058</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 319 223	-1 300 000	77 536	-96 759
Årets resultat	1 345 324	1 345 324	-1 068 846	1 068 846
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>26 101</b>	<b>45 324</b>	<b>-991 310</b>	<b>972 087</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 543 469</b>	<b>1 345 324</b>	<b>0</b>	<b>7 198 145</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 345 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>26 101</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>212 829</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>238 930</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	5 226 923	6 865 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 295	122 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 608 218</b>	<b>6 988 138</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 773 425	-2 725 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 804	-358 858
Personalkostnader	Not 6	-667 900	-644 563
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-880 630	-834 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 682 759</b>	<b>-4 563 567</b>

### RÖRELSERESULTAT

**925 459**      **2 424 571**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 817 335	6 002
Värdereglering av finansiella tillgångar		8 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 870	-1 361 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>419 865</b>	<b>-1 355 725</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**1 345 324**      **1 068 846**

### ÅRETS RESULTAT

**1 345 324**      **1 068 846**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	54 334 236	47 907 474
Pågående byggnation	Not 9	0	7 298 345
Maskiner och inventarier	Not 10	32 683	37 799
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 366 919</b>	<b>55 243 618</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 000 000	3 991 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000 500</b>	<b>3 992 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 367 419</b>	<b>59 235 718</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 662 883	2 825 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	133 423	216 513
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 796 306</b>	<b>3 041 522</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		97 694	412 562
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>97 694</b>	<b>412 562</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 894 001</b>	<b>3 454 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 261 420</b>	<b>62 689 802</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 139 900	1 139 900
Fond för yttre underhåll	Not 15	7 377 468	5 086 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 517 368</b>	<b>6 226 058</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 319 223	-96 759
Årets resultat		1 345 324	1 068 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 101</b>	<b>972 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 543 469</b>	<b>7 198 145</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	52 303 125	52 967 321
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 303 125</b>	<b>52 967 321</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	664 196	664 196
Leverantörsskulder		35 603	670 682
Skatteskulder		73 173	65 013
Övriga skulder		19 384	365 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	622 470	758 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 414 826</b>	<b>2 524 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 261 420</b>	<b>62 689 802</b>

## Noter

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Garage (färdigställt 2017)	40 år	
Energiåtgärder	20-75 år	20-75 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Föreningens årsredovisning 2016 och årsredovisning 2017 har upprättats av olika ekonomiska förvaltare; HSB Göteborg 2016 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2017. Eftersom de två ekonomiska förvaltarna har använt sig av olika kontoplaner och kontoindelning för föreningens redovisning så skiljer sig indelningen av intäkter och kostnader en del mellan årsredovisningen 2016 och årsredovisningen 2017.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	4 349 476	6 098 856
Årsavgifter - garage	513 360	372 744
Hysesbortfall	0	-9 200
Hyror parkering moms	28 236	0
Hyror garage/parkering	0	95 200
Hyror parkering	63 440	12 471
Kabel-TV intäkter	264 492	264 492
Tvättstuga	0	1 170
Gemensamhetslokal	7 920	1 965
Övriga debiterade avgifter	0	28 106
Öresutjämning	-1	0
	<b>5 226 923</b>	<b>6 865 804</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fakturerade kostnader	58 709	0
	Försäkringsersättning	290 897	0
	Övriga intäkter	31 689	122 334
		<b>381 295</b>	<b>122 334</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 264	0
	Snöröjning/sandning	50 645	56 437
	Mattvätt/Hyrmattor	2 883	0
	Bevakning	1 577	1 577
	Garage	960	0
	Sophantering	1 817	0
	Gård	12 940	0
	Serviceavtal	38 938	0
	Förbrukningsmateriel	19 694	17 588
	Störningsjour och larm	1 577	0
	Brandskydd	9 275	0
	Fordon	6 937	9 929
		<b>161 506</b>	<b>85 531</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	277 162
	Sophantering/återvinning	7 100	0
	Lås	9 999	0
	Installationer	2 500	0
	VVS	2 984	8 331
	Elinstallationer	1 300	28 086
	Huskropp utvändigt	-876	51 797
	Mark/gård/utemiljö	3 276	1 049
	Garage/parkering	15 436	11 142
	Vattenskada	355 087	0
	Övrigt	0	725
		<b>396 806</b>	<b>378 292</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	65 167
	Lokaler	7 000	0
	Gemensamma utrymmen	1 173	0
	Tvättstuga	35 215	0
	VVS	0	200 922
	Elinstallationer	0	599
	Huskropp utvändigt	6 355	20 626
	Mark/gård/utemiljö	163 086	21 376
		<b>212 829</b>	<b>308 690</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	513 519	514 709
	Vatten	443 909	410 109
	Sophämtning/renhållning	166 145	173 574
	Grovsopor	26 316	22 068
		<b>1 149 889</b>	<b>1 120 460</b>

<b>Not 4 forts.</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	98 045	94 282
	Kabel-TV	0	267 472
	Bredband	267 468	0
		<b>365 513</b>	<b>361 754</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>486 881</b>	<b>470 426</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 773 425</b>	<b>2 725 153</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	4 596	0
	Tele- och datakommunikation	11 680	11 595
	Juridiska åtgärder	14 750	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 038	8 563
	Föreningskostnader	23 351	0
	Styrelseomkostnader	49 337	0
	Fritids- och trivselkostnader	25 495	51 153
	Förvaltningsarvode	98 454	153 508
	Förvaltningsarvoden övriga	18 432	24 508
	Administration	20 083	10 672
	Korttidsinventarier	13 293	0
	Konsultarvode	10 425	23 125
	Föreningsavgifter	61 444	60 292
	Övriga driftkostnader	0	15 442
		<b>360 804</b>	<b>358 858</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda kvinnor (vicevärd och lokalvärdare) och 2 anställda män (fastighetskötare).		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	188 066	212 836
	Löner	322 202	240 307
	Kostnadsersättningar	464	2 802
	Sociala kostnader	139 544	154 186
	Övriga personalkostnader	17 624	34 432
		<b>667 900</b>	<b>644 563</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	419 000	419 000
	Förbättringar	456 514	410 875
	Inventarier	5 116	5 118
		<b>880 630</b>	<b>834 993</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	55 138 376	55 138 376
	Nyanskaffningar	7 302 276	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 440 652</b>	<b>55 138 376</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 230 902	-6 401 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-875 514	-829 875
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 106 416</b>	<b>-7 230 902</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 334 236</b>	<b>47 907 474</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	249 000	249 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 824 000	57 824 000
	Taxeringsvärde mark	29 185 000	29 185 000
		<b>87 009 000</b>	<b>87 009 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 322 000	84 322 000
	Lokaler	2 687 000	2 687 000
		<b>87 009 000</b>	<b>87 009 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 298 345	0
	Nyanskaffningar	358 096	7 298 345
	Avgår aktiverat/kostnadsfört	-7 656 441	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>7 298 345</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	504 901	464 046
	Nyanskaffningar	0	40 855
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>504 901</b>	<b>504 901</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-467 102	-461 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 116	-5 118
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-472 218</b>	<b>-467 102</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 683</b>	<b>37 799</b>
<b>Not 11</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
Kapitalförsäkring Folksam	4 000 000	4 000 000	4 138 473	3 991 600
		<b>4 000 000</b>	<b>4 138 473</b>	<b>3 991 600</b>

<b>Not 13</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kundfordringar		20 000	0
Skattekonto		33 281	17 963
Klientmedel hos SBC		3 605 639	468 060
Avräkningskonto HSB		0	2 338 986
Fordringar		3 963	0
		<b>3 662 883</b>	<b>2 825 009</b>

<b>Not 14</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkring		80 885	74 746
Kabel-TV		0	44 580
Bredband		44 556	0
Bevakning		0	1 577
Tjänstepension		1 075	1 073
Föreningsavgifter		6 907	6 886
Upplupen försäkringsersättning		0	87 651
		<b>133 423</b>	<b>216 513</b>

<b>Not 15</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Vid årets början		5 086 158	4 580 368
Reservering enligt stadgar		1 300 000	0
Reservering enligt stämmobeslut		1 300 000	1 300 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-308 690	-794 210
<b>Vid årets slut</b>		<b>7 377 468</b>	<b>5 086 158</b>

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,940 %	11 500 000	11 700 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,150 %	10 233 815	10 344 451	2020-06-30
Handelsbanken	4,340 %	8 734 920	8 782 848	2020-06-30
Handelsbanken	4,340 %	4 299 792	4 323 384	2020-06-30
Handelsbanken	4,720 %	11 973 794	12 035 834	2018-12-30
Handelsbanken	1,150 %	6 225 000	6 445 000	2020-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 967 321</b>	<b>53 631 517</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-664 196	-664 196	
		<b>52 303 125</b>	<b>52 967 321</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 646 341 kr.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 910 000	53 910 000

<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	46 022	48 444
Vatten	0	37 453
Sophämtning	5 750	4 162
Extern revisor	9 000	8 500
Löner	525	0
Sociala avgifter	5 137	15 429
Ränta	5 966	0
Avgifter och hyror	531 085	468 060
Löpande reparationer	0	99 825
Semesterlöner	18 985	68 551
Särskild löneskatt på pensionsavsättningar	0	8 449
	<b>622 470</b>	<b>758 873</b>

#### **Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat jobbet med att ändra föreningens stadgar enligt de nya kraven. En första extra stämma hölls 2018-02-28 där de förslaget på nya stadgarna röstades igenom enhälligt.

En större satsning på uppdatering av belysning i området har påbörjats i början av 2018 vilket innebär att en hel del gemensam belysning byts ut mot LED-belysning.

Bilinfarterna till området kommer att återställas efter garageprojektet. Arbetena påbörjades i februari 2018.

Lekplatsutrustning kommer gås igenom och eventuellt upphandlas ny utrustning.



---

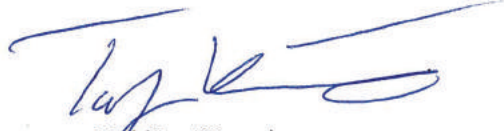
## Styrelsens underskrifter

---

KUNGÄLV den 7, 5 2018



Pia Eriksson  
Ledamot



Torbjörn Körmark  
Ledamot

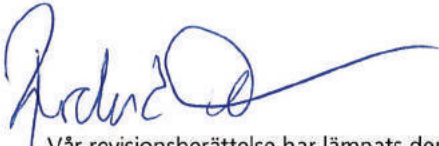


Henrik Ohlén  
Ledamot



Jörgen Skånberg  
Ledamot

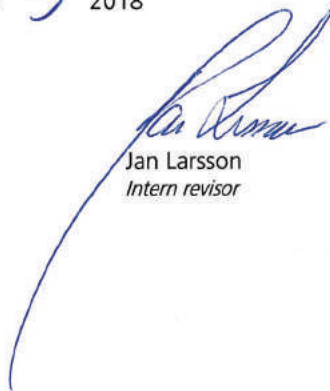
Rickard Wadsten  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7, 5 2018



Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Extern revisor



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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

## 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 2017 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. 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 revisionssed 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 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 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 den 7,5 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan Larsson

Av föreningen vald revisor

## Till Revisorn i HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv (Org.nr: 716408-5222)

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2017**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

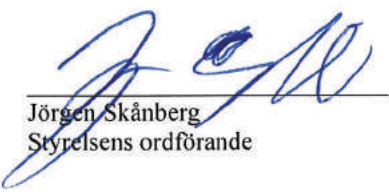
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k öakta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Kungälv den 7/5 2018

HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv  
Org.nr: 716408-5222

  
Jörgen Skånberg  
Styrelsens ordförande