







Årsredovisning 2025

HSB Brf Komarken i Kungälv

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Komarken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orren 15	1966-06-03	1972
Parkering Komarken	1966-06-03	1972
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
292	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 804
21	förråd	144
1	lokaler (hyresrätt)	22
128	p-platser	0
Totalt 442 objekt		**19 970**

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 55 st 2 rok, 152 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tamara Pasula	Ordförande	2025-06-07
Tamara Pasula	Ledamot	2021-07-12
Tore Andersson	Ledamot	2022-07-12
Ann Frankenberg	HSB-Ledamot	2022-10-11
Lena Forslund	Ledamot	2025-06-07
Lina Mackic	Ledamot	2022-07-12
Lukas Pasula	Ledamot	2025-06-07
Ella Granlund	Ledamot	2023-07-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tamara Pasula och Ella Granlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tamara Pasula och Ella Granlund.

Revisorer har varit: Kent Rydell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingen vald till valberedning. Beslut om utebliven valberedning tills nästa stämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har för närvarande bedömt att föreningens underhållsfond är tillräcklig i förhållande till planerat underhåll. Mot denna bakgrund och med beaktande av den planerade övergången till redovisningsregelverket K3 från och med nästa räkenskapsår har styrelsen beslutat att inte göra ytterligare avsättning till underhållsfonden. Föreningens långsiktiga åtaganden avseende fastighetens underhåll säkerställs genom en underhållsplan som upprättas, uppdateras och följs i enlighet med stadgarna.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Under året har föreningen genomfört löpande underhåll och förbättringsåtgärder i fastigheten.
-Byte av armaturer har utförts i fastigheterna på 48 A och B under februari samt på 46 A och B under november.
-Målning av fasaden på låghusen färdigställdes den 12 maj.
-Invändig målning av pingis- och biljardrummet har genomförts.
-En ny fläkt har beställts till fastigheten på KHG 46 A.
-Vidare har en ny tvättmaskin av fabrikat Miele installerats i tvättstugan på KHG 40 B.
-En ny torktumlare av fabrikat Podab har installerats på 44B.

-Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under perioden 27–29 oktober

Sedan föreningen startade har följande, utvalda, större åtgärder genomförts:

2009 - Ombyggnad låssystem

2013 - Ombyggnad stammar och fönster

2018 - Ombyggnad parkering

2022 - Förbättringar av värme / rörsystem

2023 - Undercentraler ombyggda

2023 - 2 tvättmaskiner utbytta

2023 - Ombyggnad hissar

2023/24 - Påbörjad uppfräschning av gräsmattorna mellan höghusen 2023, fortsättning under 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

-Ommålning samt takbyte på samtliga höghus.
-Fastighetsnära insamling (FNI) kommer att genomföras inom den närmaste framtiden

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 372 och under året har det tillkommit 37 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 377.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	331	333	317	356
Skuldsättning, kr/kvm	1 580	1 642	1 954	2 031	2 094
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 582	1 642	1 954	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	287	268	238	218	204
Årsavgifter, kr/kvm	904	877	851	804	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	922	883	840	841
Nettoomsättning, tkr	18 872	18 257	17 609	16 629	16 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 123	2 635	1 813	-751	3 728
Soliditet, %	47	44	36	36	35

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I år har tillkommit yta för lokaler så nycketal som baseras på totalyta har påverkats.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 980 330	0	0	1 980 330
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 407 104	0	-538 641	17 868 463
S:a bundet eget kapital, kr	**20 387 434**	**0**	**-538 641**	**19 848 793**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 540 064	2 635 480	538 641	8 714 185
Årets resultat, kr	2 635 480	-2 635 480	3 123 220	3 123 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 175 544**	**0**	**3 661 861**	**11 837 405**
S:a eget kapital, kr	**28 562 978**	**0**	**3 123 220**	**31 686 198**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 538 641 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 175 544
Årets resultat, kr	3 123 220
Reservation till underhållsfond, kr	-3 405 228
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 943 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**11 837 405**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**11 837 405**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 871 930	18 257 012
Övriga rörelseintäkter		20 721	7 838
Summa Rörelseintäkter		**18 892 651**	**18 264 850**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 814 760	-12 614 980
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 121	-262 627
Personalkostnader	Not 5	-220 246	-174 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 673 081	-1 722 813
Summa Rörelsekostnader		**-15 001 208**	**-14 775 047**
Rörelseresultat		**3 891 443**	**3 489 803**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	173 074	258 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-941 297	-1 113 175
Summa Finansiella poster		**-768 223**	**-854 323**
Resultat efter finansiella poster		**3 123 220**	**2 635 480**
Resultat före skatt		**3 123 220**	**2 635 480**
Årets resultat		**3 123 220**	**2 635 480**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 493 484	43 166 565
Summa Materiella anläggningstillgångar		**41 493 484**	**43 166 565**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**41 493 984**	**43 167 065**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 590	11 179
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 397 712	13 558 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 129 483	1 094 222
Summa Kortfristiga fordringar		**18 556 786**	**14 663 841**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		7 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**7 000 000**	**7 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**25 556 786**	**21 663 841**
Summa Tillgångar		**67 050 770**	**64 830 906**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 980 330	1 980 330
Fond för yttre underhåll		17 868 463	18 407 104
Summa Bundet eget kapital		**19 848 793**	**20 387 434**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 714 185	5 540 064
Årets resultat		3 123 220	2 635 480
Summa Fritt eget kapital		**11 837 405**	**8 175 544**
Summa Eget kapital		**31 686 198**	**28 562 978**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 531 250	16 077 504
Summa Långfristiga skulder		**16 531 250**	**16 077 504**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 789 129	16 432 875
Leverantörsskulder		1 679 906	1 337 988
Skatteskulder		35 436	44 710
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	298 460	347 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 030 391	2 027 484
Summa Kortfristiga skulder		**18 833 321**	**20 190 423**
Summa Skulder		**35 364 572**	**36 267 928**
Summa Eget kapital och skulder		**67 050 769**	**64 830 906**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 891 443	3 489 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 673 081	1 722 813
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 673 081**	**1 722 813**
Erhållen ränta	267 719	56 873
Erlagd ränta	-930 139	-1 133 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 902 104**	**4 136 447**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 394	137 142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	275 485	-251 811
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**131 091**	**-114 670**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 033 195**	**4 021 777**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 190 000	-6 470 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 190 000**	**-6 470 004**
Årets kassaflöde	**3 843 195**	**-2 448 227**
Likvida medel vid årets början	**20 535 878**	**22 984 105**
Likvida medel vid årets slut	**24 379 073**	**20 535 878**

Dokument-ID 092221155557577327802 Signerat TP, TA, AF, EG, LM, LF, LP, KR, FR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 895 708	17 373 732
	Hyror lokaler	8 116	32 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	769 171	633 176
	Hyror förbrukningsbaserad	0	3 000
	Hyror övrigt	43 368	14 097
	Övriga primära intäkter	165 639	201 726
	Summa Bruttoomsättning	**18 882 002**	**18 258 619**
	Avgiftsbortfall	-144	0
	Hyresbortfall	-9 928	-1 607
	Summa	**-10 072**	**-1 607**
	Summa Nettoomsättning	**18 871 930**	**18 257 012**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 828 032	-2 710 444
	Snö och halk-bekämpning	-36 467	0
	Reparationer	-1 393 205	-1 001 713
	Planerat underhåll	-538 641	-2 201 793
	El	-748 994	-601 828
	Uppvärmning	-3 002 030	-2 968 509
	Vatten	-1 936 525	-1 731 061
	Sophämtning	-669 686	-683 745
	Fastighetsförsäkring	-208 631	-148 025
	Kabel-TV och bredband	-931 935	-87 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-507 028	-479 670
	Övriga driftkostnader	-13 586	-505
	Summa Driftskostnader	**-12 814 760**	**-12 614 980**

De höga kostnaderna för TV abonnemanget under året avser föreningens avtal med Allente, som levererar TV kanaler till föreningens boende. Det har framkommit att leverantören inte fakturerat föreningen korrekt under flera år och därefter begärt betalning retroaktivt för hela perioden. Föreningen har, med stöd av juridisk rådgivning, förhandlat med leverantören och nått en förlikning. Förlikningen innebar att föreningen inte behövde erlägga hela det ursprungligen begärda beloppet, men att en väsentlig del har belastat årets resultat. Styrelsen ser för närvarande över alternativa lösningar avseende TV tjänster för föreningens boende.

Dokument-ID 092221155557577327802 Signerat TP, TA, AF, EG, LM, LF, LP, KR, FR

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-9 673
	Administrationskostnader	-78 368	-90 463
	Extern revision	-29 000	-2 750
	Konsultkostnader	-60 663	-39 211
	Medlemsavgifter	-96 600	-96 600
	Föreningsverksamhet	-13 725	0
	Övriga förvaltningskostnader	-14 765	-23 929
	Summa Övriga externa kostnader	**-293 121**	**-262 627**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-48 006	-92 647
	Revisionsarvode	-8 001	-7 429
	Övriga arvoden	-115 954	-40 800
	Sociala avgifter	-48 285	-33 751
	Summa Personalkostnader	**-220 246**	**-174 627**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 436 739	-1 436 738
	Avskrivning på markanläggning	-236 342	-286 075
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 673 081**	**-1 722 813**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	171 501	201 979
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 573	56 873
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**173 074**	**258 852**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-940 577	-1 111 021
	Övriga räntekostnader	-720	-2 154
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-941 297**	**-1 113 175**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 281 339	64 110 526
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 801 410	5 801 410
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 830 807	6 001 620
	Omklassificering byggnad	0	-3 829 187
	Omklassificering markanläggning	0	3 829 187
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**75 913 556**	**75 913 556**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-32 746 991	-31 024 178
	Årets avskrivningar	-1 673 081	-1 722 813
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 420 072**	**-32 746 991**
	Utgående redovisat värde	**41 493 484**	**43 166 565**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	189 000	181 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	190 000
Summa	**259 362 000**	**234 371 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	51 796 000	51 796 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**51 796 000**	**51 796 000**

Uppställning not justerad föregående år. Omklassificering parkeringsarbete 3 829 187 kr från byggnad till markanläggningar i bokslutet 241231.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	17 379 073	13 535 878
	Övriga fordringar	18 639	22 562
	Summa Övriga fordringar	**17 397 712**	**13 558 440**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	107 334	201 979
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 022 149	892 243
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 129 483**	**1 094 222**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,87%	2028-12-01	6 687 500	250 000
Swedbank Hypotek	2,67%	2026-02-28	5 024 125	65 000
Stadshypotek	0,92%	2026-09-30	740 004	200 000
SBAB	2,88%	2028-11-22	3 531 250	125 000
Stadshypotek	3,83%	2026-12-01	3 500 000	125 000
Stadshypotek	2,69%	2027-04-30	6 937 500	250 000
Stadshypotek	1,05%	2026-12-01	4 900 000	175 000
			31 320 379	**1 190 000**

Långfristig del	16 531 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	625 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 164 129
Kortfristig del	14 789 129
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 190 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 500 004
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	14 041	27 695
	Inre fond	277 995	295 575
	Övriga kortfristiga skulder	6 423	24 096
	Summa Övriga skulder	**298 460**	**347 366**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 542 037	1 554 994
	Upplupna räntekostnader	58 865	47 707
	Övriga upplupna kostnader	429 488	424 783
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 030 391**	**2 027 484**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv, org.nr. 753300-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Rydell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577327802***

Tamara Pasula
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:22:41

Tore Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:33:16

Ann Frankenberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:30:20

Ella Granlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:24:19

Lina Mackic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:52:48

Lena Forslund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 19:13:33

Lukas Pasula
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:29:57

Kent Rydell
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:56:27

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:45:35

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577421613***

Kent Rydell
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:58:34

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:45:10

Styrelsens verksamhetsberättelse

Mål och visioner
Styrelsens övergripande mål är att förvalta och utveckla föreningens fastigheter på ett långsiktigt, hållbart och ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Arbetet ska säkerställa ett tryggt, trivsamt och väl fungerande boende för föreningens medlemmar.
Föreningens vision är att fortsatt vara ett attraktivt boende med god gemenskap, välskötta fastigheter och en stabil ekonomi. Den förväntade framtida utvecklingen präglas av löpande underhåll enligt underhållsplan, successiva förbättringar av gemensamma utrymmen samt ett ökat fokus på hållbarhet och energieffektivisering. Styrelsen strävar efter öppen kommunikation och delaktighet bland medlemmarna.

Det goda boendet
Föreningen verkar för det goda boendet genom att skapa förutsättningar för trivsel, gemenskap och engagemang.

Fritidsverksamhet och gemenskap
Föreningen tillhandahåller gemensamma utrymmen som bidrar till social samvaro och möjlighet till olika aktiviteter. Dessa utrymmen sköts och utvecklas för att vara tillgängliga och ändamålsenliga för medlemmarna.

Miljöarbete
Föreningens miljöarbete bedrivs genom ett långsiktigt och medvetet arbetssätt. Detta omfattar bland annat energieffektivisering, korrekt avfallshantering och val av hållbara material och lösningar vid underhåll och investeringar. Målet är att minska föreningens miljöpåverkan samtidigt som driftskostnaderna hålls på en rimlig nivå.

Övrig information
Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten samt genomfört årsmöte för föreningens medlemmar.
Föreningens fastigheter har förvaltats i enlighet med gällande stadgar, beslut och upprättade underhållsplan. Samarbetet med HSB har fungerat väl.
Styrelsen bedömer att föreningen står väl rustad inför framtida utmaningar och fortsätter arbetet med att utveckla föreningen till gagn för samtliga medlemmar.

Genomfört underhåll och åtgärder
Under året har föreningen genomfört löpande underhåll och förbättringsåtgärder i fastigheten. Byte av armaturer har utförts i fastigheterna på 48 A och B under februari samt på 46 A och B under november.
Målning av fasaden på låghusen färdigställdes den 12 maj 2025. Invändig målning av pingis- och biljard rummet har genomförts.
En ny fläkt har beställts till fastigheten på KHG 46 A. Vidare har en ny tvättmaskin av fabrikat Miele installerats i tvättstugan på KHG 40 B. En ny torktumlare av fabrikat Podab har installerats på 44B.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under perioden 27–29 oktober

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.