



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Komarken i Kungälv



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING Komarken i Kungälv

Org. nr: 753300-0480

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Komarken är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Orren 15 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 292 st lägenheter, 22 st lokaler och 265 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Totala lägenhetsytan är 19804 kvm.

Totala lokalytan är 340 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Kongahällagatan 40a, 40b, 42a, 42b, 44a, 44b, 46a, 46b, 48a, 48b, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar

Föreningens 292 st bostäder fördelar sig enligt följande:

55 st 1 r o k

55 st 2 r o k

152 st 3 r o k

30 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 2,0% och uppgår därefter i genomsnitt till 754 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2,5% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 770 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Renovering av brandvägar mellan höghusen.

Byte av motorvärmare uttag på p-platserna

Byte av värmeväxlare för varmvattenproduktion i khg 48.

Under året har följande reparationer gjorts

7 vattenskadade lägenheter p.g.a. läckande värmeelement

Reparation av frånluftskanaler till tvättstugor

Reparationer i.s.m. inbrott i källare och entréer.

Under året har följande investeringar gjorts

25 nya p-platser har anlagts.

Bredbandsfiber är installerat i våra hus. Kungälvs Energi står för kostnaden (1,5 – 2 miljoner) mot att föreningen tecknar ett avtal på 10 år. Mycket fördelaktigt för föreningen.

Förväntad framtida utveckling

Våra hissar är snart 50 år och en plan är lagd för byte av två styck per år under fem år med början 2019. Även lekplatser och parkmöbler kommer att ses över under året. Flera redskap behöver bytas och andra målas.

no

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018. I stämman deltog 35 medlemmar.
Ev. extra föreningsstämma hölls den 22 nov 2018. Ärenden på extrastämman var antagande av 2011 års stadgar version 5.

Föreningen hade vid årets början 354 medlemmar samt vid årets slut 359.

Under året har 27 st lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Hermansson	ordförande
Thomas Gädke	vice ordförande
Ann-Charlotte Stenström	sekreterare
Britt-Marie Öhnarp	studieorganisatör
Mats Hellberg	ledamot
Patrik Ingemarsson	ledamot
Mats Swedberg	ledamot
Thomas Andersson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Thomas Gädke, Britt-Marie Öhnarp och Mats Swedberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Hermansson, Thomas Gädke, Patrik Ingemarsson, Ann-Charlotte Stenström, två i förening.

Revisorer har varit Kent Rydell med Karl-Olof Edlund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Ordförande och Vice Ordförande, valda av stämman.

Valberedning har varit VAKANT

m

FLERÅRSÖVERSIKT

TKR	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 530	15 246	14 934	14 663	14 374
Resultat efter finansiella poster	2 980	1 911	-1 150	1 757	2 477
Balansomslutning	68 586	67 013	66 090	68 546	67 206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	754	739	724	710	696
Underhållsfond	14 057	12 178	13 365	11 555	8 495
Soliditet i %	28,9%	25,1%	22,6%	23,5%	21,3%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 998 330	0	0	1 980 330
Fond för yttre underhåll	12 178 243	1 879 070	0	14 057 313
S:a bundet eget kapital	14 158 573	1 879 070	0	16 037 643
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	776 593	31 584	0	808 177
Årets resultat	1 910 654	-1 910 654	2 979 671	2 979 671
S:a ansamlad vinst/förlust	2 687 247	-1 879 070	2 979 671	3 787 848
S:a eget kapital	16 845 819	0	2 979 671	19 825 491 

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	808 177
Årets resultat	2 979 671
	<u>3 787 848</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	2 600 000
Extra avsättning till underhållsfond	600 000
Disposition ur underhållsfond	-711 776
Balanserat resultat	<u>1 299 624</u>
	3 787 848

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 491 447 kr från 808 177 kr till 1 299 624 kr och ökat underhållsfonden netto med 2 488 224 kr från 14 057 313 kr till 16 545 537 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

m



HSB Brf Komarken i Kungälv

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 529 533	15 245 948
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 707	40 647
Summa rörelseintäkter		15 541 240	15 286 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 386 360	-8 236 731
Underhållskostnader	Not 4	-711 776	-1 570 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 129	-554 315
Personalkostnader	Not 6	-379 226	-374 551
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 797 946	-1 611 949
Summa rörelsekostnader		-11 802 437	-12 348 476
Rörelseresultat		3 738 803	2 938 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 665	12 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-771 797	-1 040 038
Summa finansiella poster		-759 132	-1 027 465
Årets resultat	Not 10	2 979 671	1 910 654

**HSB Brf Komarken i Kungälv****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 53 763 671 51 709 342

Inventarier

Not 12 33 680 56 768

53 797 351 51 766 110

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

53 797 851**51 766 610****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 14 172 22 242

Övriga fordringar

Not 15 7 611 214 7 403 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 162 860 821 201

7 788 246 8 246 813

Kortfristiga placeringar

Not 17 7 000 000 7 000 000

Summa omsättningstillgångar

14 788 246**15 246 813****Summa tillgångar****68 586 097****67 013 422** *AB*



HSB Brf Komarken i Kungälv

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 980 330

1 980 330

Underhållsfond

14 057 313

12 178 243

16 037 643

14 158 573

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

808 177

776 593

Årets resultat

2 979 671

1 910 654

3 787 848

2 687 247

Summa eget kapital

19 825 491

16 845 819

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

43 975 383

45 169 883

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 257 000

1 257 000

Leverantörsskulder

1 203 073

1 469 273

Skatteskulder

37 212

35 105

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

427 435

483 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 860 503

1 753 016

4 785 223

4 997 719

Summa skulder

48 760 606

50 167 603

Summa Eget kapital och skulder

68 586 097

67 013 422

18



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Avskrivning ombyggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan på 20-40 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningen betalar ej inkomstskatt för 2018 (2017).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft timanställd personal som i begränsad omfattning tjänstgjort med städning och trädgårdsarbete m.m.

MA



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 922 192	14 629 127
	Hyrer	559 886	549 711
	Övriga intäkter	47 455	67 110
		15 529 533	15 245 948
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	11 707	40 647
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 144 735	2 116 629
	Reparationer	1 148 158	1 022 515
	El	517 011	423 117
	Uppvärmning	2 431 548	2 338 160
	Vatten	582 498	772 643
	Sophämtning	552 095	605 297
	Övriga avgifter	328 998	328 723
	Förvaltningsarvoden	539 336	499 332
	Övriga driftskostnader	141 981	130 315
		8 386 360	8 236 731
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	473 738	0
	Byggnad utvändigt	126 300	275 329
	Markytor	111 738	1 295 601
		711 776	1 570 930
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	394 464	388 040
	Medlemsavgifter	93 600	93 600
	Övriga externa kostnader	39 065	72 675
		527 129	554 315
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	68 030	68 320
	Revisorsarvode	6 646	6 606
	Arvode för valberedning och fritidskommitté	0	20 752
	Övriga arvoden till styrelsen för extra arbetsmöten mm	52 913	46 040
	Arvode till vicevärd som även är förtroendevald	138 588	137 760
	Sociala kostnader	46 511	55 159
		312 688	334 637
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	40 183	20 291
	Sociala kostnader	12 625	6 375
	Bilersättningar mm	730	248
	Kurser och konferenser	13 000	13 000
		66 538	39 914
		379 226	374 551
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 436 738	1 436 738
	Markanläggningar	338 120	146 661
	Inventarier	23 088	28 550
		1 797 946	1 611 949



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	12 665	12 573
		12 665	12 573
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	767 937	1 039 678
	Övriga finansiella kostnader	3 860	360
		771 797	1 040 038
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 979 671	1 910 654
	Förslag till avsättning underhållsfond	-2 600 000	-2 500 000
	Förslag till disposition underhållsfond	711 776	1 570 930
	Förslag till extra avsättning underhållsfond	-600 000	-950 000
	Resultat efter underhållspåverkan	491 447	31 584



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 281 339	60 281 339
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 281 339	60 281 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 392 875	-13 956 137
Årets avskrivningar	-1 436 738	-1 436 738
Utgående avskrivningar	-16 829 613	-15 392 875
Bokfört värde byggnader	43 451 726	44 888 464
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 001 620	6 001 620
Årets investeringar	3 829 187	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 830 807	6 001 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 982 152	-4 835 491
Årets avskrivningar	-338 120	-146 661
Utgående avskrivningar	-5 320 272	-4 982 152
Bokfört värde markanläggningar	4 510 535	1 019 468
Bokfört värde mark	5 801 410	5 801 410
Bokfört värde byggnader och mark	53 763 671	51 709 342
Taxeringsvärde för fastigheten Orren 15		
Byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
Byggnad - lokaler	199 000	199 000
	123 199 000	123 199 000
Mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	207 000	207 000
	47 207 000	47 207 000
Taxeringsvärde totalt	170 406 000	170 406 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	379 086	351 548
Årets investeringar	0	27 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 086	379 086
Ingående avskrivningar	-322 318	-293 768
Årets avskrivningar	-23 088	-28 550
Utgående avskrivningar	-345 406	-322 318
Bokfört värde	33 680	56 768
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

M



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	7 043	15 113
Övriga kundfordringar	7 129	7 129
	14 172	22 242

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 605 350	7 400 510
Skattekonto	5 864	2 860
	7 611 214	7 403 370

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	162 495	820 230
Upplupna intäkter	365	971
	162 860	821 201

Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-01-01	2018-12-31	3 mån	0,15%	5 000 000
HSB Göteborg	2019-01-01	2018-12-31	3 mån	0,15%	2 000 000
					7 000 000
Fastränteplacering				7 000 000	7 000 000
				7 000 000	7 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	416913	1,25%	2022-04-30	8 687 500	250 000
Stadshypotek	463811	1,43%	2023-12-01	4 375 000	125 000
Swedbank Hypotek	2857012898	2,09%	2022-11-25	4 406 250	125 000
Swedbank Hypotek	2857326009	1,92%	2023-02-24	5 462 875	65 000
SBAB	25841662	1,47%	2020-03-20	5 598 254	67 000
Stadshypotek	304051	1,19%	2021-09-30	2 140 004	200 000
Stadshypotek	316259	1,17%	2021-12-01	6 125 000	175 000
Stadshypotek	370323	1,03%	2020-09-01	8 437 500	250 000
				45 232 383	1 257 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 975 383**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 947 383

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 51 796 000 51 796 000



HSB Brf Komarken i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 257 000	1 257 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 929	10 852
Arbetsgivaravgifter	1 893	4 768
Mervärdesskatt	9 244	14 390
Inre fond	405 909	441 704
Övriga kortfristiga skulder	3 460	11 610
	427 435	483 325
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	40 030	61 874
Övriga upplupna kostnader	539 369	426 472
Förutbetalda hyror och avgifter	1 281 104	1 264 670
	1 860 503	1 753 016

Kungälv 19/3 2019


Åke Hermansson
Ordförande


Britt-Marie Öhnarp


Mats Hellberg


Mats Swedberg


Patrik Ingemarsson


Thomas Andersson


Thomas Gädke


Ann-Charlotte Stenström

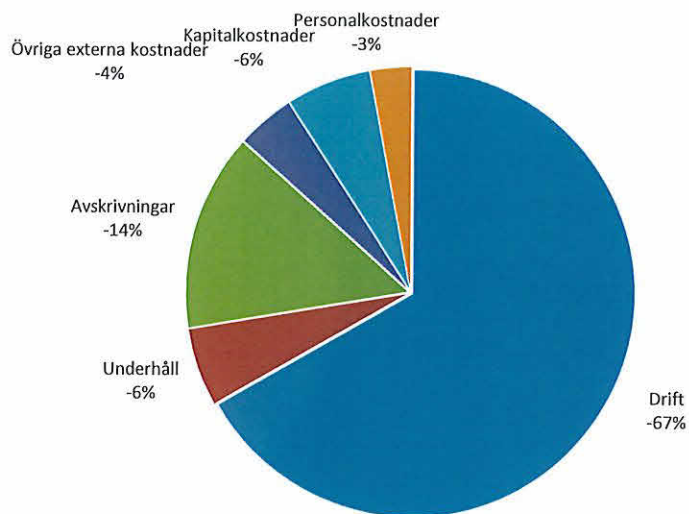
Vår revisionsberättelse har 19-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Kent Rydell
Av föreningen vald revisor

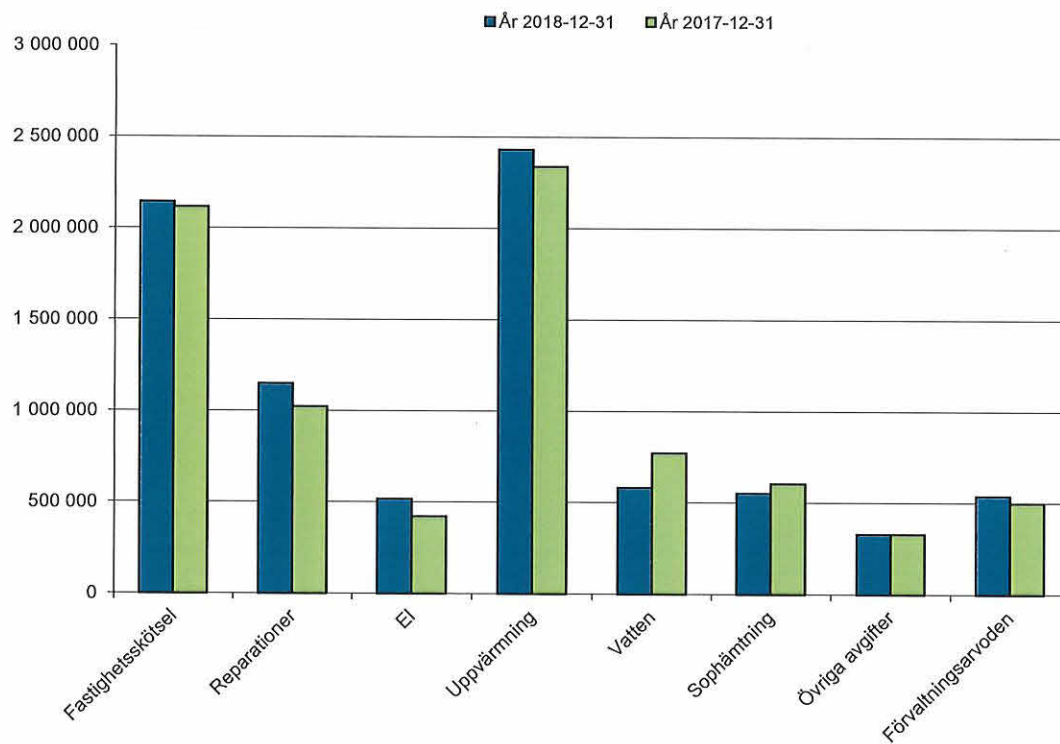

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Komaken i Kungälv, org.nr. 753300-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Komaken 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 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. Risker 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.

m

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungälv den 29/3 2019



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kent Rydell

Av föreningen vald revisor

Styrelsens yttrande över motioner till föreningsstämman 2019-05-02

Motion 1

I budgeten för 2019 finns medel avsatta för renovering av lekplatser, parkmöbler och övrig yttre miljö. Styrelsen kommer på marsmötet starta upp en arbetsgrupp som skall komma med ett förslag före sommaren. **Med den kommentaren yrkar styrelsen bifall till motionen.**

Motion 2

Belysningen förbättrades den 11 mars genom nya armaturer för att lysa upp den otrygga miljön mellan våra låghus. Styrelsen har också kontakt med ett ljuskonsultföretag och kommer under våren ta in en offert på ett konsultuppdrag som skall ta fram ett förslag som innebär en tryggare miljö bland annat avseende ljussättning av gårdarna. I mån av utrymme i budgeten kommer detta att genomföras. **Med reservation för den kommentaren yrkar styrelsen bifall för motionen.**

Motion 3

När de nya parkeringsplatserna vid kullen anlades i somras lades en slang för eventuell framtida kabeldragning till elbilsladdare ner från undercentralen på Khg 48. Styrelsen är positiv till tanken att bygga elbilsladdstationer och följer utvecklingen på området. En av frågorna som måste lösas är hur man skall debitera elförbrukningen. Vi måste också förstärka och bygga ut vår elservis.

Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen och **yrkar med den reservationen avslag för motionen**

Motion 4

Styrelsen anser att frågan om möjlighet att stänga ventilationen vid VMA-signal är komplicerad med många ingående aspekter, inte bara tekniska och ligger inte på fastighetsägarens ansvar. VMA-signalen är MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) ansvar och skall handläggas där. Styrelsen kommer att kontakta MSB för att få deras syn på saken. **Med den kommentaren yrkar styrelsen avslag av motionen.**

Motion 5

Träden är planterade enligt ett arkitektförslag. Att såga ner ett eller flera träd skulle bryta symmetrin i planteringen. Styrelsen har redan beställt en kraftig beskärning av träden där man tar in c:a 2 m runt kronan både åt sidorna och uppåt. **Med den kommentaren yrkar styrelsen avslag av motionen.**

Hej,

Jag skulle vilja lämna in ett par motioner till kommande stämma den 2/5.

1. Det skulle behövas förbättringar på lekplatsen och kanske klätterställ på den mindre lekplatser istället för sandlåda samt måla om den stora klätterställ.

Motion nr 1

2. Förbättra belysning på gården. Här menar jag inte bara sätta en massa strålkastare, utan det skulle vara fördelaktigt att lysa upp vårt område mer genomtänkt som gör att det är både ljust på gården (kanske mer diskret men effektiv belysning) och att området ser attraktivt ut för både oss som bor här och för potentiella spekulanter.

Motion nr 2

Vänliga hälsningar,
Urszula Chursa
Läg 100

Kungälv 22/2-2019

Motion till Brf Komarken.

Jag önskar att vår förening gör så mycket som möjligt för att de som ev. snart vill kunna använda helt eldrivna bilar/mc skall kunna göra det. Åtminstone på en nivå så att fordon kunde laddas långsamt, kanske ex. nattetid.

Motion nr 3

Som det nu är måste det kännas hopplöst för de av våra 292 hushåll som skulle vilja försöka bidra till att rädda klimatet/miljön genom att köra på el.

Mvh Dan Claesson, 42a

P.S.

Det hela kunde kanske starta med en fråga till medlemmarna om hur många som tror sig vilja skaffa elfordon inom 1, 2, 3 eller 4 år. Givet det finns möjlighet natt-ladda.

Kungälv 26/2 - 2019

Motion till HSB BRF Komarken

Motion nr 4

Jag önskar att det blir möjligt kunna få ventilation avstängd vid ev. fara för hälsofarliga gaser i uteluften.

Rimligen bör Brandkåren i Kungälv (Bohus Räddningstjänstförbund) veta vad som kan vara möjligt.



Meningen med (de allt vanligare) "Viktigt meddelande till allmänheten" i mobiltelefoner, radio och TV går ju nästan helt förlorad som det nu är.

Bildexempel från mobiltelefon syns här ovan.

Mvh Dan Claesson, 42a

Motion till Brf Komarkens
årstämma 8/5 2019

Motion nr 5

De stora träden mellan hög och låghusen
är många och tar mycket plats och ljus
på sommarhalvåret. Det vore skönt
om några av dem kom bort. Gräden
skulle då bli mycket öppnare och
ljösare.

MVH L-Larsson
Lägenhet 197

Kungälv 2019-02-28