



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Storken i Kungälv



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING Storken i Kungälv**

Org. nr: 753300-0407

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

**2018.01.01 - 2018.12.31**

*NR*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Storken i Kungälv

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet har beteckningen Storken 2, vilken innehåller sammanlagt 161 lägenheter, 8 lokaler, 50 p-platser och 1 garage. Det finns i denna fastighet 4 bostadshus med adresserna Klostergatan, Sankt Halvards gatan, Kastalagatan i Kungälv.

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

Byggår 1962.

Totala lägenhetsytan är 10,696 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Klostergatan, Sankt Halvardsgatan, Kastalagatan.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

*Föreningens 161 st bostäder fördelar sig enligt följande:*

*45 st 2 r o k*

*93 st 3 r o k*

*11 st 4 r o k*

*10 st 5 r o k*

*2 st 6 r o k*

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 4% och uppgår därefter i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 809 kr/m<sup>2</sup>.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Sopskåpens dörrar och trädgårdsmöblerna har fått en uppfräschning.

### Under året har följande reparationer gjorts

Reparerat en vattenläcka på Klostergatan 10

Reparerat två vattenläckor i källaren Klostergatan 1-7

Byte av cirkulationspump Klostergatan 1-7

Reparation av tegelfasad Klostergatan 10

### Under året har följande investeringar gjorts

Föreningslokalen har renoverats med nytt kök och nya ytskikt.

Förstudie inför stamreningen har gjorts klart.

Projekteringen för stambytet har påbörjats bland annat har en inventering av alla lägenheter utförts.

### Förväntad framtida utveckling

Projektering inför stamreningen kommer att fortgå under 2019 med framtagning av bygghandlingar från två entreprenader. En för mekaniskt frånluftssystem och en för stamreningen.

Målet är att upphandla och utföra entreprenaden avseende mekanisk frånluft under 2019, och upphandla stamreningensentreprenaden 2019 för utförande 2020-2021.

En entreprenad avseende renovering av tegelfasader kommer att påbörjas under 2019.

Skador på balkongplattor, trappor och murverk ska åtgärdas 2019.

Fågelsäkring av takfot Sankt Halvardsgatan och Klostergatan 20-22 kommer utföras 2019. 

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/5 2018. I stämman deltog 48 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 195 medlemmar samt vid årets slut 195. Tillkommande medlemmar under året har varit 19 samt avgående 19.

Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Anita Dentén     | ordförande             |
| Björn Hernius    | vice ordförande        |
| Julia Bröndum    | sekreterare            |
| Annika Morris    | ledamot                |
| Dan Aronsson     | ledamot                |
| Henrik Key-Åberg | ledamot tom 23/5 2018  |
| Muamer Zivcil    | utsedd av HSB-förening |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Dan Aronsson och Björn Hernius

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Aronsson, Anita Dentén, Björn Hernius och Annika Morris, två i förening.

Revisorer har varit Lars Ekendahl med BoRevision AB som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Styrelsen vald av stämman.

Valberedning har varit Lena Holmberg, Samuel Nygren tom oktober 2018 och Martin Dalby, vald av stämman. 

**FLERÅRSÖVERSIKT**

| <b>TKR</b>                              | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                         | 9 777       | 9 391       | 8 851       | 8 385       | 8 154       |
| Resultat efter finansiella poster       | 1 929       | 2 624       | 1 544       | -149        | 1 857       |
| Balansomslutning                        | 31 741      | 29 934      | 28 192      | 27 782      | 28 659      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 778         | 748         | 726         | 691         | 658         |
| Underhållsfond                          | 8 053       | 5 591       | 4 227       | 4 493       | 2 758       |
| Soliditet i %                           | 36,0 %      | 31,7%       | 24,4%       | 19,2%       | 19,1%       |

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

|                                   | <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut</b> | <b>Förändring under året</b> | <b>Belopp vid årets utgång</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                                |                                                                   |                              |                                |
| Inbetalda insatser                | 470 600                        | 0                                                                 | 0                            | 470 600                        |
| Fond för yttre underhåll          | 5 590 854                      | 2 461 832                                                         | 0                            | 8 052 686                      |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>6 061 454</b>               | <b>2 461 832</b>                                                  | <b>0</b>                     | <b>8 523 286</b>               |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                                |                                                                   |                              |                                |
| Balanserat resultat               | 812 273                        | 162 304                                                           | 0                            | 974 577                        |
| Årets resultat                    | 2 624 136                      | -2 624 136                                                        | 1 928 939                    | 1 928 939                      |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>3 436 410</b>               | <b>-2 461 832</b>                                                 | <b>1 928 939</b>             | <b>2 903 516</b>               |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>9 497 864</b>               | <b>0</b>                                                          | <b>1 928 939</b>             | <b>11 426 802</b> <i>m</i>     |

## 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 | 974 577          |
| Årets resultat      | <u>1 928 939</u> |
|                     | 2 903 516        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond       | 500 000          |
| Extra avsättning till underhållsfond | 2 500 000        |
| Disposition ur underhållsfond        | -1 242 553       |
| Balanserat resultat                  | <u>1 146 069</u> |
|                                      | 2 903 516        |

Detta medför att föreningen ökat balanserat resultat med 171 492 kr från 974 577 kr till 1 146 069 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 1 757 447 kr från 8 052 686 till 9 810 133 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 Storken i Kungälv

|                                            |        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31  |
|--------------------------------------------|--------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                     |        |                          |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |        |                          |                           |
| Nettoomsättning                            | Not 1  | 9 777 043                | 9 390 546                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | Not 2  | 14 137                   | 260 036                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |        | <b>9 791 180</b>         | <b>9 650 582</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |        |                          |                           |
| Driftskostnader                            | Not 3  | -5 183 967               | -4 861 778                |
| Underhållskostnader                        | Not 4  | -1 242 553               | -738 168                  |
| Övriga externa kostnader                   | Not 5  | -344 734                 | -315 621                  |
| Personalkostnader                          | Not 6  | -233 991                 | -237 501                  |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar     | Not 7  | -563 386                 | -551 912                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |        | <b>-7 568 631</b>        | <b>-6 704 981</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |        | <b>2 222 549</b>         | <b>2 945 601</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                  |        |                          |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8  | 18 970                   | 14 437                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9  | -312 580                 | -335 902                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |        | <b>-293 610</b>          | <b>-321 465</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      | Not 10 | <b>1 928 939</b>         | <b>2 624 136</b> <i>m</i> |



Org Nr:

## HSB Brf Storken i Kungälv

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 18 510 606 18 608 186

Inventarier

Not 12 20 583 27 443

18 531 189 18 635 629

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

18 531 689 18 636 129

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 2 547 248 219

Övriga fordringar

Not 15 3 657 759 5 487 532

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 548 922 561 815

4 209 228 6 297 566

Kortfristiga placeringar

Not 17 9 000 000 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

13 209 228 11 297 566

Summa tillgångar

31 740 917 29 933 695



Org Nr:

**HSB Brf Storken i Kungälv**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 470 600           | 470 600           |
| Underhållsfond                               |        | 8 052 686         | 5 590 854         |
|                                              |        | 8 523 286         | 6 061 454         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 974 577           | 812 273           |
| Årets resultat                               |        | 1 928 939         | 2 624 136         |
|                                              |        | 2 903 516         | 3 436 410         |
| Summa eget kapital                           |        | <b>11 426 802</b> | <b>9 497 864</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 18 | 17 283 031        | 17 826 431        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 | 543 400           | 543 400           |
| Leverantörsskulder                           |        | 970 993           | 522 162           |
| Skatteskulder                                |        | 12 834            | 21 792            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 435 201           | 494 595           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 068 656         | 1 027 452         |
|                                              |        | 3 031 084         | 2 609 401         |
| Summa skulder                                |        | <b>20 314 115</b> | <b>20 435 832</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        |        | <b>31 740 917</b> | <b>29 933 695</b> |



## **HSB Brf Storken 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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|             |       |
|-------------|-------|
| Byggnader   | 1,24% |
| Ombyggnader | 2,51% |

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **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. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastigheter och skall därför inte beskattas med inkomstskatt.

#### **Övrigt**

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

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## HSB Brf Storlén i Kungälv

| Noter                                                                                    |                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>                                                                             | <b>Nettoomsättning</b>              |                          |                          |
|                                                                                          | Årsavgifter                         | 8 314 956                | 7 995 636                |
|                                                                                          | Hyror                               | 333 753                  | 245 813                  |
|                                                                                          | Elintäkter                          | 330 487                  | 330 656                  |
|                                                                                          | Vattenintäkter                      | 381 667                  | 401 406                  |
|                                                                                          | Övriga intäkter                     | 416 180                  | 417 035                  |
|                                                                                          |                                     | <b>9 777 043</b>         | <b>9 390 546</b>         |
| <b>Not 2</b>                                                                             | <b>Övriga rörelseintäkter</b>       |                          |                          |
|                                                                                          | Övriga intäkter                     | 2 725                    | 2 298                    |
|                                                                                          | Ersättning från försäkringsbolag    | 11 412                   | 19 444                   |
|                                                                                          | Faktura Kungälv kommun              | 0                        | 238 294                  |
|                                                                                          |                                     | <b>14 137</b>            | <b>260 036</b>           |
| <b>Not 3</b>                                                                             | <b>Driftskostnader</b>              |                          |                          |
|                                                                                          | Fastighetsskötsel och lokalvård     | 1 155 920                | 1 161 071                |
|                                                                                          | Reparationer                        | 340 733                  | 534 777                  |
|                                                                                          | El                                  | 448 803                  | 417 821                  |
|                                                                                          | Uppvärmning                         | 1 121 528                | 902 558                  |
|                                                                                          | Vatten                              | 373 247                  | 379 061                  |
|                                                                                          | Sophämtning                         | 203 123                  | 191 377                  |
|                                                                                          | Övriga avgifter                     | 161 232                  | 546 721                  |
|                                                                                          | Förvaltningsarvoden                 | 621 260                  | 597 638                  |
|                                                                                          | Övriga driftskostnader*             | 758 121                  | 130 753                  |
|                                                                                          |                                     | <b>5 183 967</b>         | <b>4 861 778</b>         |
| *avser faktura som är skickad till Kungälv kommun, underhållning av dålig vattenkvalite. |                                     |                          |                          |
| <b>Not 4</b>                                                                             | <b>Underhållskostnader</b>          |                          |                          |
|                                                                                          | Byggnad invändigt                   | 14 325                   | 37 880                   |
|                                                                                          | VVS                                 | 915 211                  | 700 288                  |
|                                                                                          | Byggnad utvändigt                   | 260 422                  | 0                        |
|                                                                                          | Markytor                            | 52 595                   | 0                        |
|                                                                                          |                                     | <b>1 242 553</b>         | <b>738 168</b>           |
| <b>Not 5</b>                                                                             | <b>Övriga externa kostnader</b>     |                          |                          |
|                                                                                          | Fastighetsskatt                     | 233 112                  | 219 495                  |
|                                                                                          | Medlemsavgifter                     | 54 300                   | 54 300                   |
|                                                                                          | Övriga externa kostnader            | 57 322                   | 41 826                   |
|                                                                                          |                                     | <b>344 734</b>           | <b>315 621</b>           |
| <b>Not 6</b>                                                                             | <b>Personalkostnader</b>            |                          |                          |
|                                                                                          | <b>Förtroendevalda</b>              |                          |                          |
|                                                                                          | Styrelsearvode                      | 138 000                  | 138 000                  |
|                                                                                          | Revisorsarvode                      | 10 000                   | 9 500                    |
|                                                                                          | Löner och andra ersättningar        | 28 753                   | 33 663                   |
|                                                                                          | Sociala kostnader                   | 45 788                   | 46 138                   |
|                                                                                          | Kurser och konferenser              | 11 250                   | 10 000                   |
|                                                                                          |                                     | <b>233 791</b>           | <b>237 301</b>           |
|                                                                                          | <b>Övriga anställda</b>             |                          |                          |
|                                                                                          | Pensionskostnader och förpliktelser | 200                      | 200                      |
|                                                                                          |                                     | <b>200</b>               | <b>200</b>               |
|                                                                                          |                                     | <b>233 991</b>           | <b>237 501</b>           |



## HSB Brf Storken i Kungälv

| Noter         |                                                   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>Avskrivning av anläggningstillgångar</b>       |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                         | 556 526                  | 545 052                  |
|               | Inventarier                                       | 6 860                    | 6 860                    |
|               |                                                   | <b>563 386</b>           | <b>551 912</b>           |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|               | Övriga ränteintäkter                              | 18 970                   | 14 437                   |
|               |                                                   | <b>18 970</b>            | <b>14 437</b>            |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder               | 312 400                  | 335 222                  |
|               | Övriga finansiella kostnader                      | 180                      | 680                      |
|               |                                                   | <b>312 580</b>           | <b>335 902</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                             |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                | <b>1 928 939</b>         | <b>2 624 136</b>         |
|               | Förslag till avsättning underhållsfond            | -500 000                 | -500 000                 |
|               | Förslag till extra avsättning till underhållsfond | -2 500 000               | -2 700 000               |
|               | Förslag till disposition underhållsfond           | <b>1 242 553</b>         | <b>738 168</b>           |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                 | 171 492                  | 162 304                  |



Org Nr:

**HSB Brf Storken i Kungälv**

| Noter                                                | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 32 096 897        | 32 096 897        |
| Årets investeringar                                  | 458 946           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 32 555 843        | 32 096 897        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -15 334 159       | -14 789 107       |
| Årets avskrivningar                                  | -556 526          | -545 052          |
| Utgående avskrivningar                               | -15 890 685       | -15 334 159       |
| Bokfört värde byggnader                              | 16 665 158        | 16 762 738        |
| Bokfört värde mark                                   | 1 845 448         | 1 845 448         |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>18 510 606</b> | <b>18 608 186</b> |
| Taxeringsvärde för fastigheten Storken 2             |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 63 000 000        | 63 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 441 000           | 441 000           |
|                                                      | 63 441 000        | 63 441 000        |
| Mark - bostäder                                      | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Mark - lokaler                                       | 337 000           | 337 000           |
|                                                      | 25 337 000        | 25 337 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 88 778 000        | 88 778 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 72 428            | 38 125            |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 34 303            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 72 428            | 72 428            |
| Ingående avskrivningar                               | -44 985           | -38 125           |
| Årets avskrivningar                                  | -6 860            | -6 860            |
| Utgående avskrivningar                               | -51 845           | -44 985           |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>20 583</b>     | <b>27 443</b>     |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |



Org Nr:

**HSB Brf Storken i Kungälv**

| Noter                        | 2018-12-31   | 2017-12-31     |
|------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Not 14 Kundfordringar</b> |              |                |
| Hyres och avgiftsfordringar  | 2 547        | 9 925          |
| Övriga kundfordringar        | 0            | 238 294        |
|                              | <b>2 547</b> | <b>248 219</b> |

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>      |                  |                  |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 3 652 571        | 5 487 529        |
| Skattekonto                          | 5 188            | 3                |
|                                      | <b>3 657 759</b> | <b>5 487 532</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda kostnader                                     | 541 985        | 560 739        |
| Upplupna intäkter                                          | 6 937          | 1 076          |
|                                                            | <b>548 922</b> | <b>561 815</b> |

| Not 17 Kortfristiga placeringar |            |            |        |                  |                  |
|---------------------------------|------------|------------|--------|------------------|------------------|
| Placeringstyp                   | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta            | Belopp           |
| HSB Göteborg                    | 2018-11-30 | 2019-11-30 | 12 mån | 0,25%            | 5 000 000        |
| HSB Göteborg                    | 2018-05-30 | 2019-05-31 | 12 mån | 0,25%            | 4 000 000        |
|                                 |            |            |        |                  | <b>9 000 000</b> |
| Fastränteplaceringar            |            |            |        | <u>9 000 000</u> | <u>5 000 000</u> |
|                                 |            |            |        | <b>9 000 000</b> | <b>5 000 000</b> |

|                                                                     |            |       |            |            |                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |            |       |            |            |                      |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                                                        | 156630     | 1,88% | 2019-12-01 | 3 600 000  | 100 000              |
| Stadshypotek                                                        | 172773     | 1,52% | 2020-03-01 | 2 423 400  | 74 400               |
| Stadshypotek                                                        | 174764     | 1,00% | 2019-03-05 | 3 550 000  | 100 000              |
| Stadshypotek                                                        | 320085     | 1,37% | 2021-12-30 | 2 278 031  | 69 000               |
| Stadshypotek                                                        | 367935     | 1,34% | 2022-09-01 | 3 575 000  | 100 000              |
| Swedbank Hypotek                                                    | 2853001226 | 3,69% | 2022-09-26 | 2 400 000  | 100 000              |
|                                                                     |            |       |            | 17 826 431 | 543 400              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |            |       |            |            | <b>17 283 031</b>    |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |            |       |            |            | 15 109 431           |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                          |            |       |            |            |                      |
| Fastighetsinteckningar                                              |            |       |            | 21 404 400 | 21 204 400           |



Org Nr:

**HSB Brf Storken i Kungälv**

| Noter                                                                   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 543 400          | 543 400          |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |
| Källskatt                                                               | 0                | 622              |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 0                | 652              |
| Inre fond                                                               | 435 201          | 493 321          |
|                                                                         | <b>435 201</b>   | <b>494 595</b>   |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 33 084           | 34 716           |
| Övriga upplupna kostnader                                               | 242 717          | 200 335          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 792 855          | 792 401          |
|                                                                         | <b>1 068 656</b> | <b>1 027 452</b> |

Kungälv 5/3 2019

  
Anita Dentén  
Ordförande

  
Annika Morris

  
Dan Aronsson

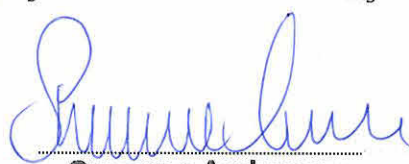
  
Muamer Livic

  
Julia Bröndum

  
Torbjörn Hernius

Vår revisionsberättelse har 19-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars Ekendahl  
Av föreningen vald revisor

  
Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Storcken i Kungälv, org.nr. 753300-0407

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Storcken i Kungälv för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

*nr*

## 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 Storken i Kungälv för räkenskapsåret 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:

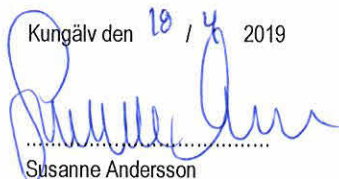
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 / 4 2019



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

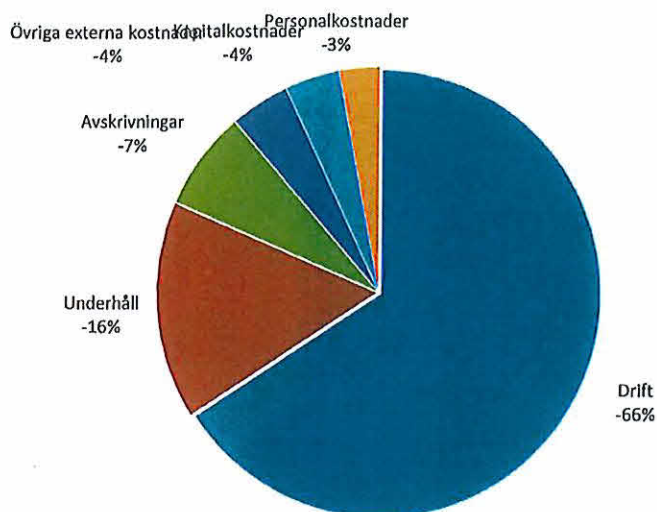


Lars Ekendahl

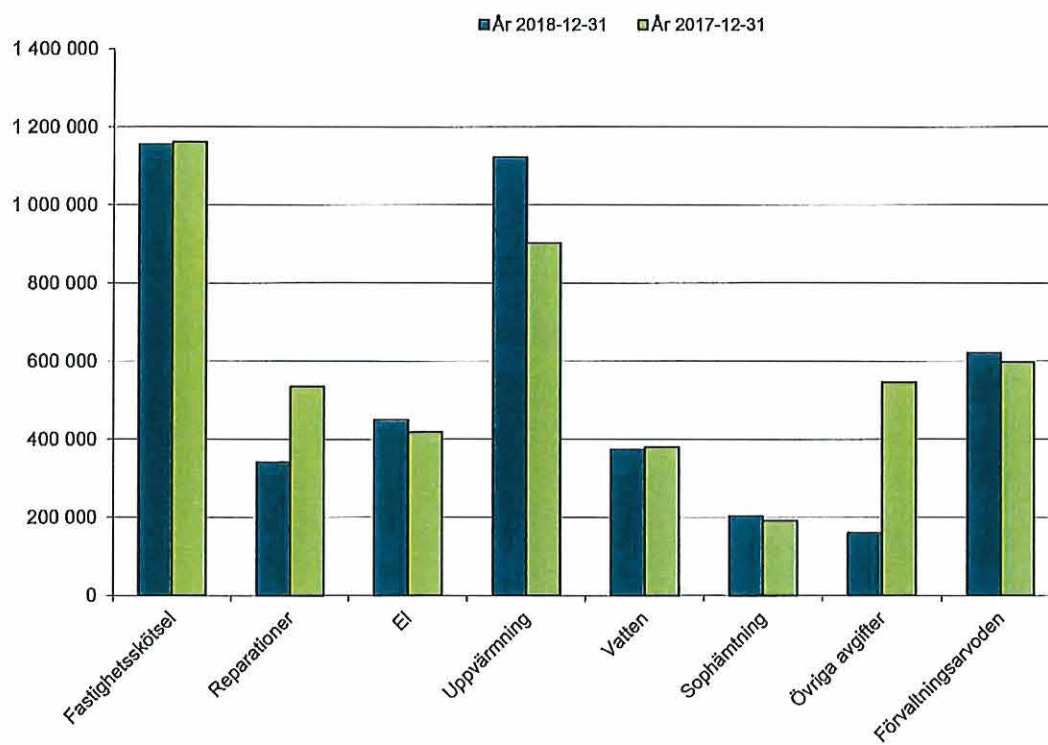
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

## MÅL OCH VISIONER

Storken ska vara en attraktiv, stabil bostadsrättsförening. Vi vill skapa trivsamt tryggt boende genom goda sociala relationer i väl sköta fastigheter med sund ekonomi

## DET GODA BOENDET

Styrelsen eftersträvar framförhållning genom utredning och planering av underhåll och reparationer i föreningen så att medlemmar ska ha ett varaktigt tryggt boende. Genom ronder i våra gemensamma lokaler varje månad upprätthåller vi ordning och reda för att minimera säkerhetsrisker.

**Från:** lena.holmberg@kungalv.se  
**Datum:** 2019-04-11 - 18:25  
**Till:** anita.denten@telia.com  
**Ämne:** **Valberedningens förslag till brf Storkens föreningsstämma ( från Martin Pedersen och Lena Holmberg)**

Valberedningens förslag till Brf. Storkens föreningsstämma, ( Lökebergs pensionat 23 maj 2019)

- |      |                                   |                               |                          |
|------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| § 14 | Perioder som går ut               | Björn Hernius<br>Dan Aronsson |                          |
|      | Valberedningens förslag           | Björn Hernius<br>Dan Aronsson | Omval 2 år<br>Omval 2 år |
| § 15 | Val av revisor                    | Lars Ekendahl                 | Omval 1 år               |
| § 16 | Val till valberedning             |                               | Väljs på årstämman.      |
| § 17 | Val till HSB-Göteborg fullmäktige |                               | Utses av styrelsen       |

Kungalv 2019-04-11

## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

2018 lämnade jag en motion angående

1. Cykelrum Klosterg. 18 - uppfäskning
2. bannvagnrum " - "
3. bordsmangel " - inköp

Allt är åtgärdat och jag uppskattar att detta gjordes så snabbt.

Tacksam

### Undertecknat

180406 Margareta Parkrud  
Datum Namn

Adress:

Klosterg. 18  
1142 36 Kungälv

Svar Mycket positivt för styrelsen att få trevlig feed-back på vårt arbete.

## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

Undersökning och  
Investering av solceller på lägenhetshusens  
tak. (Framst de två sydliga delarna på sankt halvardsgatan  
och klostergatan.)

Dels är detta en bra miljömässig investering  
och det borde också vara lönsamt ekonomiskt  
på sikt.

### Undertecknat

2019-04-07 Erik Skogström

Datum Namn

Adress:

Sankt Halvardsgatan 5

Svar. Styrelsen tar till sig motionen  
och undersöker möjligheten att  
i framtiden ev. investera i  
solceller.

## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

Längre tidsintervall för att hålla den tunga port dörren öppen. Det är svårt för rörelsehandikappade att hinna ut/in med käppar och ev. kasse innan dörren åker igen.

Vid kraftigt snöfall och behov skotta upp en mindre gång från den maskin plogade gången ut till p-platsena. Detta gjordes förr

### Undertecknat

2019 03 20 Liv Döring

Datum Namn

Adress:

KLOSTERGATAN 3

Svar Styrelsen bifaller motion 3.



## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

fixa så att inte strömen går när tvättmaskinen  
är igång?

och

och om man kan ha tvättmaskinen i köket  
o kan ha ett badkar i badrum?

### Undertecknat

04-04-19 Per Strömö

Datum Namn

Adress:

Klostergatan 20 Lgh 1101

442 36 Kungälv

**Motion angående:** Kommande stambyte.

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras. *Kostnadsbesparande åtgärder*

**Förslag:**

*Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.*

I föreningens anbudsförfrågningar i uppdrag att undersöka möjligheten till kostnadsbesparande åtgärder, som exempelvis bevarande av badrum som är fackmannamässigt renoverade utifrån aktuellt regelverk, inkl asbestsanering. Detta är en viktig faktor vid val av utförare.

- \* Spara alla nya badrum. Man kan koppla ihop de nya rören till den nya stammen med grenledning (fungerar utmärkt enligt entreprenör). Om man kan spara åtminstone 10 badrum tjänar föreningen flera miljoner.
- \* Att inte bredda toalettdörren (är tillräckligt liten väggyta både i hall och badrum). Det finns inget juridiskt som säger att man är tvungen att göra detta i äldre hus utan hiss.

Bara genom dessa två förslag kan man spara flera miljoner som antingen kan reducera hyreshöjning eller läggas på de badrum som har möjlighet att bygga ut.

**Undertecknat**

2019-04-08 Susanne Wilhelmsson

Datum

Namn

Adress:

Klosterg. 22

Aun Louise Karlsson

Klosterg. 22



Motion 6

## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

Gamla ägaren har renoverat badrummet 3-4 år sen och det ser bra och fräsch ut, vi vill gärna ha den som den är idag efter stambyten.

### Undertecknat

31/03-19 Rohollah Akbari

Datum

Namn

Adress:

Sankt Halvardsgatan 1

## Svar

Motion 4, 5 och 6.

Då motionerna handlar om stambytet föreslår styrelsen att dessa motioner hänskjutes till projektgruppen för stambyte och senare även till entrepenaden som kommer att göra arbetet.

**Motion angående:**

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

Vi är emot ny p-plats.

**Förslag:**

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

Yta för byggetablering finns redan.

**Undertecknat**

10/4 \_\_\_\_\_  
Datum Namn Elin Gustavsson

Adress:

Klosterg. 7  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Motion angående:

Lämna en kort beskrivning på vad du vill behandla, vad du ser som ett problem eller vad som behöver ändras.

### Förslag:

Här skriver du hur du vill att det ska vara, hur du skulle vilja att man löser problemet eller vilka åtgärder du tycker man borde vidta. Om det är flera saker som man behöver göra för att lösa problemet så skriv gärna var och en av dessa på en egen rad.

Vi tycker inte att det är framtiden att bygga fler parkeringsplatser och ta bort ytterligare grönområden, tvärtom. Utsikt över bilar får inte människor att trivas. Vi som bor så här nära <sup>kollektivtrafik</sup> (borde kunna minska bilismen, om några. Vi föreslår därför att föreningen ser över möjligheten till en bilpool, då väldigt många av bilarna på parkeringarna används sällan. Till skillnad från mer asfalt och bilar på våra gårdar, tror vi det skulle öka intresset för att bo här.

Undertecknat

2019-04-07 Tomio Gren  
Datum Namn

Adress:

Klostergatan 7

## Svar

### Motion 7 och 8

Vid årsmötet <sup>2017</sup> hade vi en motion om parkering. Styrelsen har arbetat vidare med denna motion. Kommer att redovisa detta på årsmötet.

Förslag från styrelsen är att motion 7 och 8 även hanteras i detta sammanhang.