

KALLELSE Till Ordinarie Föreningsstämma

HSB bostadsrättsförening Storken i Kungälv

Dag: 23/5 - 2018

Klockan: 18:30

Plats: Lökebergs pensionat

Efter stämman inbjuder styrelsen till: Smörgåsbord

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 8 Fråga om kallelse behörigen skett
- 9 Styrelsens årsredovisning
- 10 Revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Fråga om arvoden;
 - Styrelse, revisor, valberedning, andra ekonomiska ersättningar
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 19 Övriga i kallelsen anmälda ärenden samt motioner
- 20 Beslut 2:2 antaga nya stadgar
- 21 Beslut om stambyte
- 22 Avslutning av stämman

klipp här

✂-----

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Storken den 23/5 - 2018

kommer personer från lägenhet nr

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 9/5-2018

till.....

Svarstalong

Till föreningsstämman i HSB Brf Storken torsdagen den 23 / 5 2018

Kommer personer från lägenhet nr

.....
Underskrift

Föreningen erbjuder busstransport till föreningsstämman.

Bussen avgår kl 18.00 från Klostergatan 1

Markera med x

☐

Ja, jag/vi vill åka med åker med bussen

☐

Nej, jag/vi ordnar egen transport

*Anmälan om deltagande lämnas in senast måndagen den 9 /5 2018 ,
och läggs i föreningens brevlåda utanför Klostergatan 7.*

Brf Storken
Styrelsen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
STORKEN I KUNGÄLV

Org. nr: 753300-0407

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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.

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

Byggår 1962.

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.

Fastighetens taxeringsvärde 2017 uppgår till 88 778 000 kr, se not 11.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 10,696 m²

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

Mål och visioner

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

Det goda boendet

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

Väsentliga händelser under räkenskapsårets utgång

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Målat gula huset
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration
Renat sanden på lekplatsen
Tvättat bort mossor på murarna
Planterat lökväxter i rabatterna

Under året har följande reparationer gjorts

Installation av vattenfilter på inkommande ledningar.
Reparerat en vattenläcka
Reparerat en avloppsläcka stamledning
Bytt en värmeväxlare
Monterat nya renssilar på vissa stuprör
Bytt vandlrör på vissa stuprör
Mindre lagningsarbeten på trappor, murar och balkonger

Under året har följande investeringar gjorts

Vilstolar har monterats i trapphusen
Förstudie inför stamrening klar
Probadrum I föreningslokal

Förväntad framtida utveckling

Projektering inför stamreningen kommer att fortgå under 2018
Framtagning Bygghandling
Uppfräschning föreningslokal enligt uh plan

Årsavgifter och övriga hyror och avgifter

Kostnaden för kall och varmvattenförbrukning, hushållsel samt bredband, digital tv och telefon, betalas av respektive lägenhetsinnehavare via hyresavin.

Från och med 2017-01-01 höjdes årsavgifterna med 3,0% för lägenheterna och uppgick därefter i genomsnitt till 748 kr/ m² lägenhetsyta.

Budgeten för 2018 utvisade ett höjningsbehov på 4,0 %. Höjningen gjordes från och med 2018-01-01 med 4,0 % för lägenheterna och uppgår därefter i genomsnitt till 778 kr/m² lägenhetsyta.

Parkeringsplatser höjdes 100 kr till 350 kr per månad.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017 på Lökebergs Pensionat. I stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar och 1 inlämnad fullmakt.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 195 (187) medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma bostadsrätt. HSB Göteborg innehar även ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 (19) bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Anita Dentén	Ordförande
Torbjörn Hernius	Vice ordförande
Dan Aronson	Sekreterare tom 18 maj 2017
Annika Morris	Ledamot
Henrik Key Åberg	Ledamot
Kranthi Nandyala	Sekreterare from 18 maj 2017
Joacim Andersson	Ledamot HSB

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Dessutom arrangerades i november ett informationsmöte på Kvarnkullen inför kommande stamrening, samt ett informationsmöte för nya medlemmar i september. I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:
Anita Dentén, Annika Morris, Kranthi Nandyala.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dan Aronsson, Anita Dentén, Torbjörn Hernius och Annika Morris, Två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Ekendahl vald av stämman, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representant i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsen, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Rickard Nilsson, Nils-Olof Johansson, Sune Axelsson, Samuel Nygren, Martin Dalby-Pedersen och Lena Holmberg till och med 18 maj 2017.

Martin Dalby-Pedersen, Samuel Nygren och Lena Holmberg från och med 18/1 valda av stämman.

Husvärdar

Husvärdar har varit Gun Sundberg och Margareta Ahlberg ansvarar för gemensamhetslokalens uthyrning och uppvaktar nya medlemmar i föreningen.

Vid föreningsstämman valdes Gun Sundberg och Margareta Ahlberg till föreningens trivselkommitté på 1 år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 391	8 851	8 385	8 154	7 095
Rörelseresultat	2 946	1 947	283	2 242	1 025
Resultat efter finansiella poster	2 624	1 544	-149	1 857	704
Balansomslutning	29 934	28 192	27 782	28 659	14 090
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	748	726	691	658	588
Underhållsfond	5 591	4 227	4 493	2 758	2 197
Soliditet	31,7%	24,4%	19,2%	19,1%	25,7%

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	470 600	0	0	470 600
Underhållsfond	4 227 043	1 363 811	0	5 590 854
S:a bundet eget kapital	4 697 643	1 363 811	0	6 061 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	631 925	180 348	0	812 273
Årets resultat	1 544 159	-1 544 159	2 624 136	2 624 136
S:a ansamlad vinst/förlust	2 176 084	-1 363 811	2 624 136	3 436 410
S:a eget kapital	6 873 727	0	2 624 136	9 497 864

cl

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	812 273
Årets resultat	<u>2 624 136</u>
	3 436 410

Styrelsen föreslår följande disposition:

- avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	500 000
- extra avsättning till underhållsfond	2 700 000
- disposition ur underhållsfond	-738 168
- att till balanserat resultat föra	<u>974 578</u>
	3 436 410

Detta medför att föreningen ökat balanserat resultat med 162 305 kr från 812 273 kr till 974 578 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 2 461 832 kr från 5 590 854 kr till 8 052 686 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.

cl

**HSB Brf Storken i Kungälv**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 390 546	8 851 430
Övriga rörelseintäkter	Not 2	260 036	62 661
Summa rörelseintäkter		9 650 582	8 914 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 861 778	-4 454 012
Underhållskostnader	Not 4	-738 168	-1 436 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 621	-318 931
Personalkostnader	Not 6	-237 501	-212 429
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-551 912	-545 052
Summa rörelsekostnader		-6 704 981	-6 966 613
Rörelseresultat		2 945 601	1 947 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 437	2 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-335 902	-405 779
Summa finansiella poster		-321 465	-403 319
Årets resultat	Not 10	2 624 136	1 544 159

cd



HSB Brf Storken i Kungälv

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11 18 608 186 19 153 238

Not 12 27 443 0

18 635 629 19 153 238

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

18 636 129

19 153 738

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 248 219 22 827

Not 15 5 487 532 3 464 129

Not 16 561 815 550 916

6 297 566 4 037 872

Kortfristiga placeringar

Not 17 5 000 000 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

11 297 566

9 037 872

Summa tillgångar

29 933 695

28 191 610

cd



HSB Brf Storken i Kungälv

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

470 600

470 600

Underhållsfond

5 590 854

4 227 043

6 061 454

4 697 643

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

812 273

631 925

Årets resultat

2 624 136

1 544 159

3 436 410

2 176 084

Summa eget kapital

9 497 864

6 873 727

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

17 826 431

18 369 831

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

543 400

543 400

Leverantörsskulder

522 162

840 388

Skatteskulder

21 792

17 944

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

494 595

532 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 027 452

1 013 786

2 609 401

2 948 052

Summa skulder

20 435 832

21 317 883

Summa Eget kapital och skulder

29 933 695

28 191 610

cl



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 BFAR 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 viktnad 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).

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

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.

cd



HSB Brf Storken i Kungälv

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 995 636	7 762 032
	Hyrer	245 813	247 079
	Elintäkter	330 656	339 843
	Vattenintäkter	401 406	392 981
	Övriga intäkter	417 035	109 495
		9 390 546	8 851 430
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter ,avser diverse fakturor till boende	2 298	649
	Ersättning från försäkringsbolag	19 444	62 012
	Faktura Kungälv's Kommun*	238 294	0
		260 036	62 661
* avser faktura som är skickad av HSB till Kungälv's Kommun, Underhållning av dålig vattenkvalité.			
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 161 071	1 090 881
	Reparationer	534 777	503 891
	El	417 821	494 001
	Uppvärmning	902 558	1 032 997
	Vatten	379 061	392 789
	Sophämtning	191 377	180 001
	Övriga avgifter	546 721	266 625
	Förvaltningsarvoden	597 638	341 148
	Övriga driftskostnader	130 753	151 679
		4 861 778	4 454 012
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	37 880	184 470
	VVS	700 288	230 833
	Byggnad utvändigt	0	45 963
	Markytor	0	915 150
	Utrustning	0	59 773
		738 168	1 436 189
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	219 495	211 928
	Medlemsavgifter	54 300	54 300
	Övriga externa kostnader	41 826	52 703
		315 621	318 931
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	138 000	136 700
	Revisorsarvode	9 500	9 240
	Löner och andra ersättningar	33 663	9 000
	Sociala kostnader	46 138	44 234
	Kurser och konferenser	10 000	12 000
		237 301	211 174
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	805
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		200	1 255
		237 501	212 429



HSB Brf Storken i Kungälv

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	545 052	545 052
	Inventarier	6 860	0
		551 912	545 052
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	19
	Övriga ränteintäkter	14 437	2 441
		14 437	2 460
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	335 222	405 419
	Övriga finansiella kostnader	680	360
		335 902	405 779
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 624 136	1 544 159
	Förslag till avsättning underhållsfond	-500 000	-500 000
	Förslag till extra avsättning till underhållsfond	-2 700 000	-2 300 000
	Förslag till disposition underhållsfond	738 168	1 436 189
	Resultat efter underhållspåverkan	162 304	180 348

cel



HSB Brf Storken i Kungälv

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 096 897	32 096 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 096 897	32 096 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 789 107	-14 244 055
Årets avskrivningar	-545 052	-545 052
Utgående avskrivningar	-15 334 159	-14 789 107
Bokfört värde byggnader	16 762 738	17 307 790
Bokfört värde mark	1 845 448	1 845 448
Bokfört värde byggnader och mark	18 608 186	19 153 238
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
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	38 125	38 125
Årets investeringar	34 303	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 428	38 125
Ingående avskrivningar	-38 125	-38 125
Årets avskrivningar	-6 860	0
Utgående avskrivningar	-44 985	-38 125
Bokfört värde	27 443	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	9 925	22 827
Övriga kundfordringar	238 294	0
	248 219	22 827

cd



HSB Brf Storken i Kungälv

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 487 529	3 464 127			
Skattekonto	3	2			
	5 487 532	3 464 129			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	560 739	549 319			
Upplupna intäkter	1 076	1 597			
	561 815	550 916			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-11-30	12 mån	0,25%	5 000 000
					5 000 000
Fastränteplacering				5 000 000	5 000 000
				5 000 000	5 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	156630	1,88%	2019-12-01	3 700 000	100 000
Stadshypotek	172773	1,52%	2020-03-01	2 497 800	74 400
Stadshypotek	174764	1,00%	2018-03-05	3 650 000	100 000
Stadshypotek	320085	1,37%	2021-12-30	2 347 031	69 000
Stadshypotek	367935	1,34%	2022-09-01	3 675 000	100 000
Swedbank Hypotek	2853001226	3,69%	2022-09-26	2 500 000	100 000
				18 369 831	543 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 826 431
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 652 831
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				21 204 400	21 204 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				543 400	543 400
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				622	0
Arbetsgivaravgifter				652	0
Inre fond				493 321	532 534
				494 595	532 534

cd



HSB Brf Storken i Kungälv

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 716	36 820
Övriga upplupna kostnader	200 335	231 875
Förutbetalda hyror och avgifter	792 401	745 091
	1 027 452	1 013 786

Kungälv 3/4 2018Anita Dentén
Ordförande

Annika Morris

Dan Aronsson

Henrik Key-Åberg

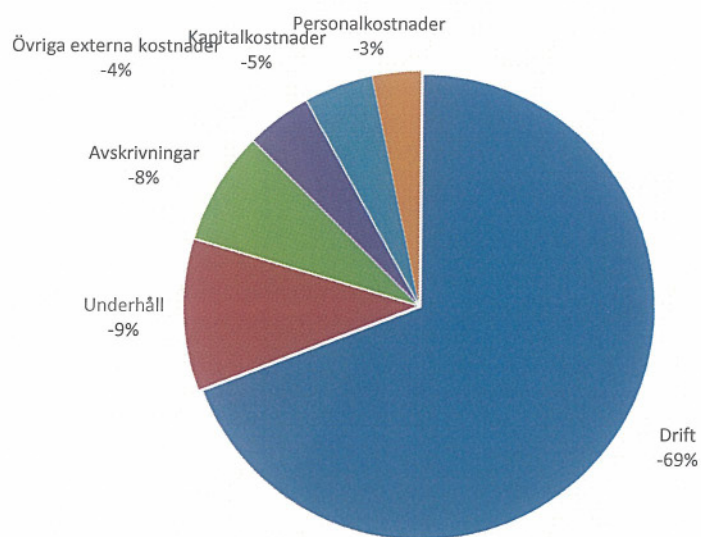
Joakim Andersson

Nandyala Kranthi

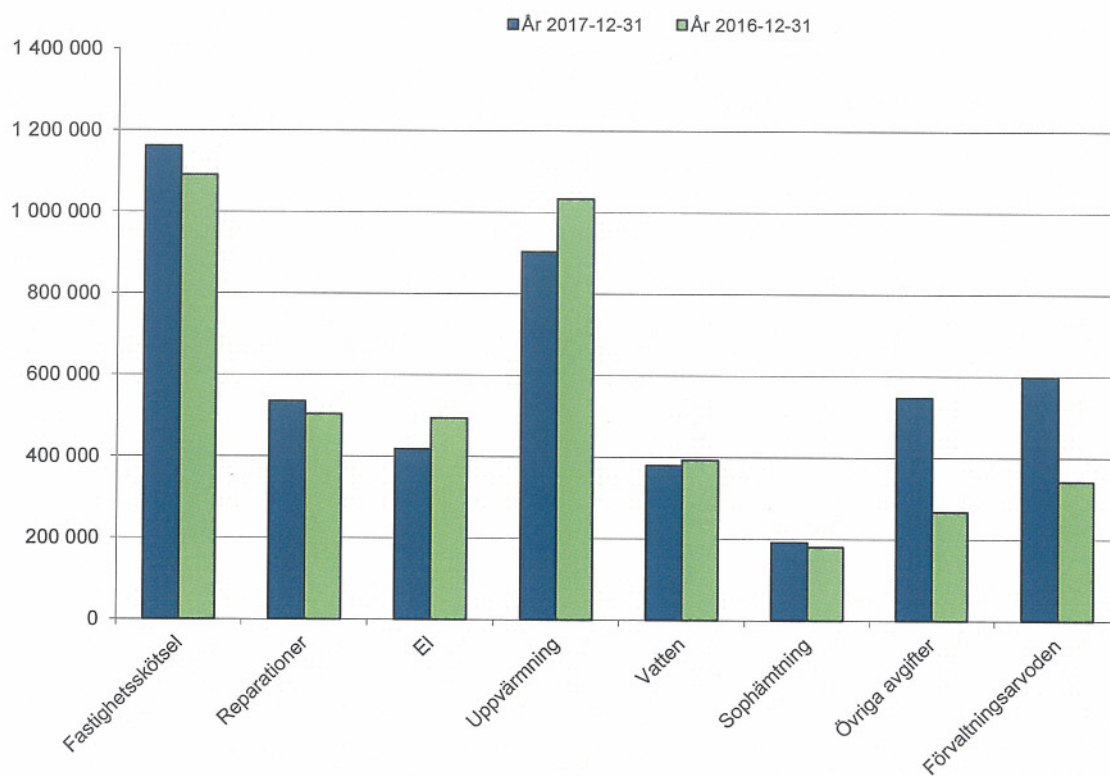
Torbjörn Hernius

Vår revisionsberättelse har 2018-04-13 avgivits beträffande denna årsredovisningLars Ekendahl
Av föreningen vald revisor**Carina Eriksson**
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storken i Kungälv, org.nr. 753300-0407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storken i Kungälv för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storken i Kungälv för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den 13/4 2018

Carina Eriksson

Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lars Ekendahl
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till Brf. Storkens föreningsstämma,
(Lökebergs Pensionat 23 maj, 2018)

*14	Perioder som går ut	Annika Morris Kranthi Nandyala Anita Denten	
	Valberedningens förslag	Annika Morris Anita Denten Julia Bröndum	Omval 2 år Omval 2 år Nyval 2 år
*15	Val av revisor	Lars Ekendahl	Omval 1 år
*16	Val till valberedning	3 personer.	Väljs på årsstämman.
*17	Val till HSB – Göteborg fullmäktige	Utses av styrelsen	

Kungälv 2018-04-08

Motion 1.



MOTIONER
till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Ärende: da det är väldigt lång väntetid på att
få en fast parkeringsplats och dessa platser är såpass
billiga så att det i princip gör att ha en p-plats
för familj och vänner när dom kommer på besök

Jag föreslår

att: den boende måste använda p-platsen för egen god
bil eller eget bruk. Och inte för familj och
vänner

Lgh. Innehavare Tobias Reimert Tel: 0709-827753
Lgh nr/Adress 74 sankt halvardsgatan 3



MOTIONER
till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Ärende: ang. parkeringar.

Det upplevs att det är många parkeringar som hyrs av ~~här~~ boende som inte är i direkt behov och inte har någon bil. Platsen är till ev. besökare.

Jag föreslår att: alla somhyren plats skall även äga en bil. Om man inte äger en bil går platsen tillsökande i kön

Lgh. Innehavare Jesper Örtberg Tel: 0733 552277
Lgh.nr/Adress Klostergatan 22

Motion 1 och 2.

Motioner angående p-platser (2)

Som motionärerna påpekar är tillgången till parkeringsplatser i vårt område, sedan flera år tillbaka, ett stort problem. Det blir dessutom värre för varje år. Kön till våra egna (föreningens) platser är lång. Väntetiden är flera år.

Styrelsen håller med motionärerna om att avtalen för parkeringsplatserna bör ses över. De avtal som redan finns kan dock inte sägas upp hur som helst men nya avtal kan stramas upp.

Det föreligger även en motion till stämman med förslag om hur antalet parkeringsplatser kan utökas.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att uppdra åt styrelsen att se över avtalen för parkeringsplatserna samt

att därmed anse motionerna besvarade



MOTIONER

till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Val av ytskikt och inredning kommer att vara möjliga till viss del.

Dock bedömer vi att 160 olika ytskiktsval som orealistiskt, både av praktiska och ekonomiska skäl.

Var och hur rörstammar dras genom husen kan inte utformas enskilt

Styrelsen Brf Storken

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Ärendet: Stambyte → badrums-
Toalettrenovering

Jag föreslår

att: varje bostadsrättsägare ska ha möjlighet
att välja hur badrummet ska komma att
se ut. Något annat vore högst ovanligt.

Lgh. Innehavare Ann-Louise Karlsen Tel: 0725-76 58 40

Lgh. nr/Adress Klosterg. 22, lgh 1301

HSB Bostadsrättsföreningen Storken

Klostergatan 7, 442 36 Kungälv Tel 0303-141 64

Samuel Nygren Motion 4

Klosberg 12

BRF Storken

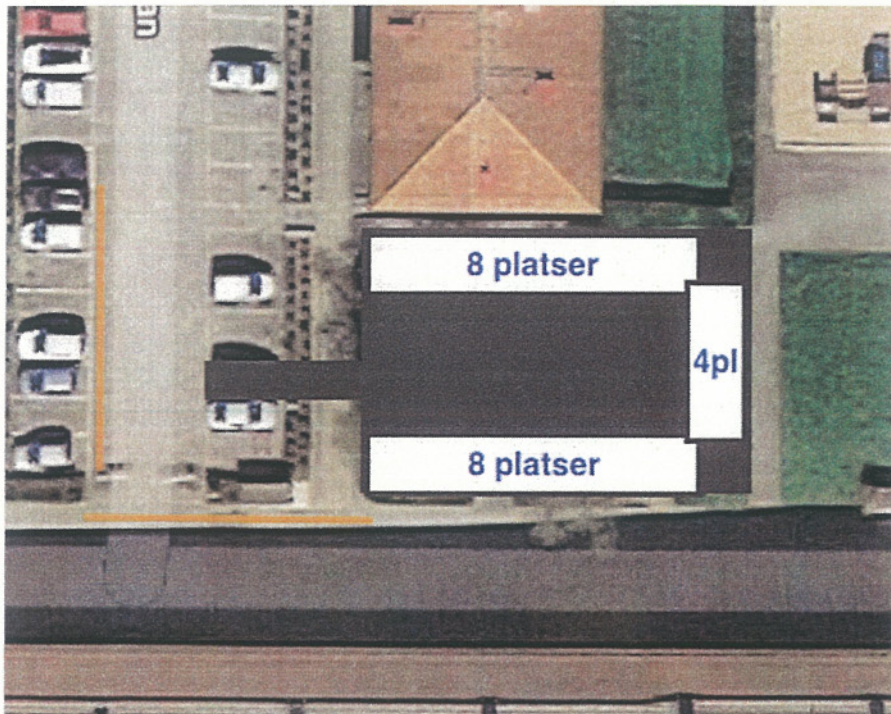
2018-03-15

Utöka antal parkeringsplatser i föreningen

Det har länge varit väldigt många års kötid för att lyckas få en parkering i föreningen och det är dessutom färre kommunala parkeringsplatser nu än tidigare.

Förslag

Eftersom ytan vid mattpiskan och grillplatsen utanför föreningslokalen förmodligen står tomma ca 99,96% av årets 8766 timmar föreslås att asfaltera ytan och istället bygga parkeringsplatser. Det skulle göra föreningen mer attraktiv och ge betydligt lägre kötid för nyinflyttade. För att detta skulle vara möjligt behöver man förmodligen offra 1-2 av de befintliga parkeringsplatserna men samtidigt får man plats för ytterligare ca 20 parkeringsplatser. Hyresintäkten för dessa platser skulle förmodligen betala tillbaka investeringen på något/några år. Bild på tänkbart förslag:



Svar på motion:

Styrelsen föreslår att motionen bifalles, och att arbetet med projektering och eventuella tillståndsansökningar påbörjas omedelbart.

Styrelsen Brf Storken

MOTIONER till ordinarie föreningsstämma i HSB Bof STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motioner in senast utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan en förslag på förändringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen till stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Arende SNICKARVERKSTAD

NY DAMMSUGARE TILL
SNICKARVERKSTADEN
BÅDA ÄR OTJÄNLIGA, EN LUKTAR BRÄNT.
MARGARETA PARKKUD Tel. 0733-142337
LÄG 26



Motion 6,

MOTIONER
till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Ärende: DEN GAMLA RUTCHKANAN HAR
RIVITS. NÄR KOMMER DET EN NY?

Jag föreslår
att: LIKMANDE RUTCHKANA SOM FINNS
PÅ BAKSIDAN AV GRÅBRÖDRAGATAN. RUTCHKANAN
ÄR GUL OCH FINNS ÄVEN EN LITEN BLÅ PÅ ENA SIDAN.
Lgh. Innehavare NINNA KARLSSON Tel: 0706-851553
Lgh.nr/Adress LGH NR 088 KLOSTERG. 22

Motion nr 5 Bifalles

En ny grovdammsugare är inköpt till snickarverkstaden.

Motion nr 6. Besvarad och delvis bifalles.

Ny rutchkana beställd innan denna motion inkom.

Rutchkanan ser ej ut som den som föreslås i motionen.

Den som är beställd riktar sig till mindre barn.



Motion 7.

MOTIONER
till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Ärende: Plantera tujor framför balkongerna
så att vi som bor på bottenplan
slipper all insyn. Kommer att
lösa problemet med insyn på ett trevligt
sätt.

Jag föreslår

att: plantera tujor

Lgh. Innehavare Philip Framelius Tel: 0707470807

Lgh.nr/Adress 1002 Klostergatan 3



Motion 8

MOTIONER
till
ordinarie föreningsstämma
i
HSB Brf STORKEN

Motioner till vår föreningsstämma skall vara hos styrelsen senast 31 mars. Det går bra att lägga ev. Motion i brevlådan utan för Klostergatan 7.

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman. Men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

BARNVAGNSRUM KLOSTERG. 18

Ärende: CYKELRUM KLOSTERG 18
BORDSMANGEL — " —

Jag föreslår
att: MÅLNING OCH UPPFRÄSCHNING AV
CYKELRUM OCH BARNVAGNSRUM.
ATT BORDSMANGEL INHANDLAS

Lgh. Innehavare M. PARKRUD Tel: 0733-142337
Lgh.nr/Adress 26 KLOSTERG. 18

Motion 7

Motionären vill att det planteras tujor framför balkongerna.

Styrelsen har under de två senaste åren försökt att få tillstånd bra och fina planteringar. Detta tar lite tid och styrelsen anser att detta är tillräckligt.

Styrelsen föreslår stämman att denna motion avslås med tanke på det som gjorts i våra rabatter.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion 8

Motion om cykelrum, barnvagsrum och bordsmangel.

Styrelsen föreslår liksom motionären målning och uppfräschning av cykelrum och barnvagsrum. Klostergatan 18

Dessutom kommer styrelsen att se över behovet av bordsmanglar och inköpa sådana.

Motionen anses härmed besvarad.