



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/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 809 kr/m².

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

TKR	2018	2017	2016	2015	2014
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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	470 600	0	0	470 600
Fond för yttre underhåll	5 590 854	2 461 832	0	8 052 686
S:a bundet eget kapital	6 061 454	2 461 832	0	8 523 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	812 273	162 304	0	974 577
Årets resultat	2 624 136	-2 624 136	1 928 939	1 928 939
S:a ansamlad vinst/förlust	3 436 410	-2 461 832	1 928 939	2 903 516
S:a eget kapital	9 497 864	0	1 928 939	11 426 802 <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 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 777 043	9 390 546
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 137	260 036
Summa rörelseintäkter		9 791 180	9 650 582
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-7 568 631	-6 704 981
Rörelseresultat		2 222 549	2 945 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 970	14 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-312 580	-335 902
Summa finansiella poster		-293 610	-321 465
Årets resultat	Not 10	1 928 939	2 624 136 <i>on</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**

m



Org Nr:

HSB Brf Storken i Kungälv

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<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		11 426 802	9 497 864
Skulder			
<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		20 314 115	20 435 832
Summa Eget kapital och skulder		31 740 917	29 933 695



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 Storcken i Kungälv

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 314 956	7 995 636
	Hyrer	333 753	245 813
	Elintäkter	330 487	330 656
	Vattenintäkter	381 667	401 406
	Övriga intäkter	416 180	417 035
		9 777 043	9 390 546
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	2 725	2 298
	Ersättning från försäkringsbolag	11 412	19 444
	Faktura Kungälv kommun	0	238 294
		14 137	260 036
Not 3	Driftskostnader		
	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
		5 183 967	4 861 778
*avser faktura som är skickad till Kungälv kommun, underhållning av dålig vattenkvalite.			
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	14 325	37 880
	VVS	915 211	700 288
	Byggnad utvändigt	260 422	0
	Markytor	52 595	0
		1 242 553	738 168
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	233 112	219 495
	Medlemsavgifter	54 300	54 300
	Övriga externa kostnader	57 322	41 826
		344 734	315 621
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	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
		233 791	237 301
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		233 991	237 501



HSB Brf Storken i Kungälv

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



Org Nr:

HSB Brf Storken i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
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
Bokfört värde byggnader och mark	18 510 606	18 608 186
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	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
Bokfört värde	20 583	27 443
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Org Nr:

HSB Brf Storken i Kungälv

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

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 652 571	5 487 529
Skattekonto	5 188	3
	3 657 759	5 487 532

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	541 985	560 739
Upplupna intäkter	6 937	1 076
	548 922	561 815

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
					9 000 000
Fasträntepaceringar				<u>9 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
				9 000 000	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	3 600 000	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					17 283 031
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 109 431
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				21 404 400	21 204 400



Org Nr:

HSB Brf Storken i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	0	622
Arbetsgivaravgifter	0	652
Inre fond	435 201	493 321
	435 201	494 595
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 084	34 716
Övriga upplupna kostnader	242 717	200 335
Förutbetalda hyror och avgifter	792 855	792 401
	1 068 656	1 027 452

Kungälv 5/3 2019


Anita Dentén
Ordförande


Annika Morris


Dan Aronsson

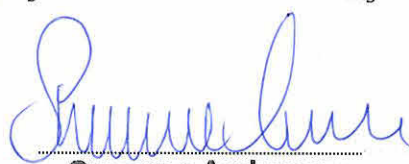

Muamer Livic


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:

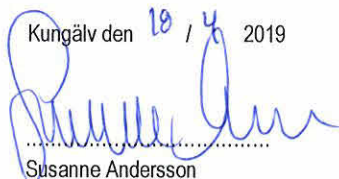
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

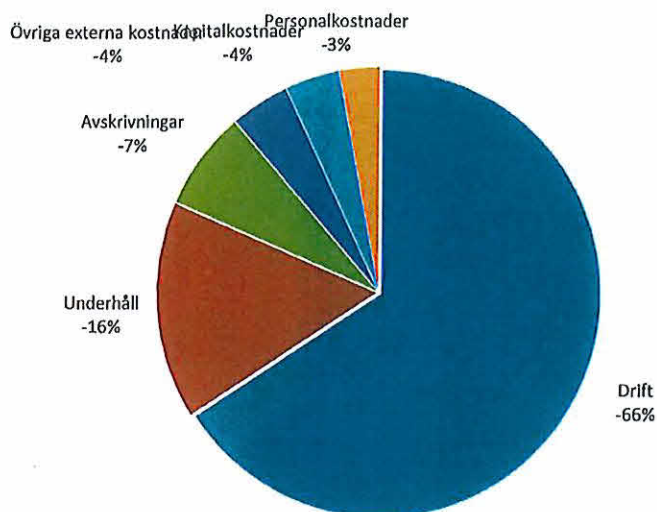


Lars Ekendahl

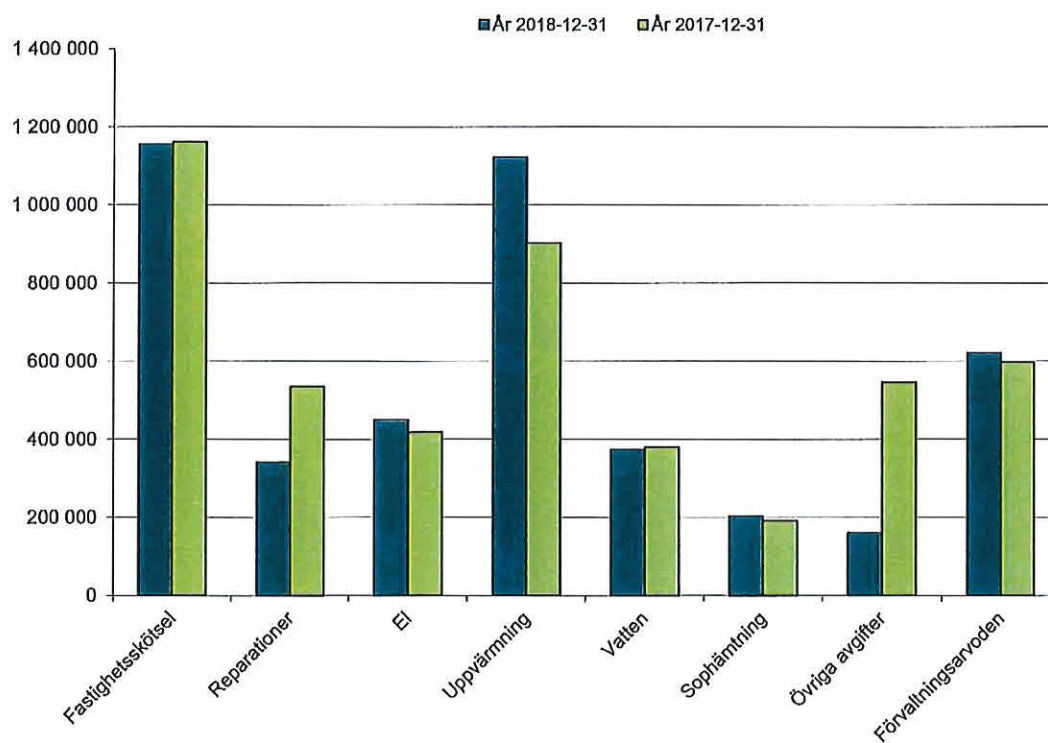
Av föreningen vald revisor



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
Dan Aronsson | |
| | Valberedningens förslag | Björn Hernius
Dan Aronsson | Omval 2 år
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 - uppfärd
2. barnvagnrum " - "
3. bordsmangel " - inköp

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

Tacksam

Undertecknat

180406 Margareta Parkind
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 väggytta 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 Eva 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 ^{kollektivtrafik} (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 ²⁰¹⁷ 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.