

ÅRSREDOVISNING 2022



Panneo dokumentsystemet 24/7 EU-16DZH

FN

HSB Brf Storstugan i Täby

Brf Storstugan är en av Täbys största bostadsrättsföreningar.

Fastigheterna inrymmer elva trapphus med vardera
16 våningsplan och totalt 704 lägenheter.

Brf Storstugans årsredovisning 2022

Årsredovisningen i original - med styrelsens och revisorernas påskrift - förvaras i arkiv.
Kopia av årsredovisningen delas ut till alla medlemmar.

Det här är Brf Storstugan.....	4
Definitioner	6
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning.....	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20
Underskrifter.....	28
Revisionsberättelse	33



Det här är Brf Storstugan

HSB Brf Storstugan i Täby är en ekonomisk förening som erbjuder sina boende medlemskap, prisvärda servicetjänster i en grön oas strax intill Täby Centrum, ett bekvämt och smidigt boende för såväl gammal som ung. Storstugan erbjuder ett rikt utbud av studie- och fritidsaktiviteter, även gym, medlemslokal, bastu med relax, hobbylokal, bokcafé.

Föreningen har även en omtyckt park med fontän, stora gräsytor, tennis- och boulebana, bordtennis samt lekredskap för barn.

VISION

Attraktivaste boendet i Täby
– För alla åldersgrupper

VERKSAMHETSIDÉ

Styrelsen

- utvecklar och förbättrar boendet och boendemiljön
- bevarar och utvecklar fastighetens värde
- skapar förutsättningar för rikt utbud av fritidsaktiviteter
- skapar förutsättningar för god social miljö och trygghet
- verkar för en långsiktig och hållbar utveckling
- utövar aktivt opinionsarbete för att ta tillvara föreningens intressen
- är öppna och transparenta i sin kommunikation med medlemmarna

VÄRDEGRUND

Föreningens verksamhet ska genomsyras av

- öppenhet och ärlighet
- ansvarstagande och initiativtagande
- att behandla varandra med respekt och se varandras olikheter som en styrka
- att alla respekteras och behandlas likvärdigt

RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- boende skall ha en god boendemiljö i förhållande till de årsavgifter de betalar
- varje år revidera föreningens underhållsplan och planera för avsättning till underhållsfond
- vid upphandling av tjänster och materiel alltid beakta långsiktigheten; ekonomi, kvalitet, pris, drift- och underhåll, funktion samt miljö
- alltid beakta miljöaspekterna

EKONOMISKA RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- Föreningens ekonomi skall vara i god balans på såväl kort som lång sikt
- kontinuerligt se över lån så att bästa möjliga ränte- och amorteringsvillkor erhålles
- Placering av likvida medel skall ske på bankkonton med minimal risk
- inflationen, lämpligen enligt Riksbankens gällande bedömning, beaktas
- kostnader för arbeten enligt underhållsplan skrivs av mot underhållsfonden
- amortering av upptagna krediter sker i takt med avskrivningar och investeringar
- Beräknat resultat efter förändring av underhållsfond bör hamna nära noll i genomsnitt. Enstaka avvikelser är acceptabelt

Vision, Verksamhetsidé, Värdegrund och Riktlinjer är fastställda årligen av styrelsen.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

Styrelsen i Brf Storstugan utgår från fastställt styrdokument i form av arbetsordning i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I styrelsens arbete utgår styrelsen också från ett antal antagna policydokument inom bland annat andrahandsupplåtelse, finans, upphandling av varor och tjänster, lokaluthyrning och bostadsrättsavgift, information till boende.

Arbetsordning

Arbetsordningen skall fastställas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde efter en ordinarie föreningsstämma varje år och revideras när så erfordras. Som komplement till arbetsordningen gäller HSBs kod för Bostadsrättsföreningar.

Styrelsen fastställde den 7 juni 2022 arbetsordningen och policy för styrelsearbetet. Dokumentation om policy och arbetsordning kan erhållas genom beställning från styrelsen eller ekonomisk förvaltare.

Policy

Styrelsen har under verksamhetsåret reviderat och fastställt följande policy:

Andrahandsupplåtelse
Ekonomi
Upphandling av varor och tjänster
Lokaluthyrning och bostadsrättsavgift
Kommunikation
Informationssäkerhet
Säkerhet
Miljö och hållbarhet
Integritetspolicy

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där ägandet är knutet till antalet aktier.

Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Stockholm som har samma ansvar som övriga styrelsemedlemmar och är en länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens årsmöte. Där väljs förutom styrelse även revisorer och valberedning samt ombud till HSB Stockholms distriktsstämma.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupperna är styrelsens rådgivande organ som stödjer styrelsen i dess verksamhet. De är remissinstanser i principiella frågor inom respektive område och ska inför styrelsemöten bereda och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Arbetsgrupperna utses av och rapporterar till styrelsen. Varje arbetsgrupp har minst två ledamöter ur styrelsen.

HSB Stockholm

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som bosparar.

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsberättelsen är resultat- och balansräkning med tillhörande förteckning över noter, som i siffror visar verksamheten. I förteckningen över noter framgår detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses i korta ordalag.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening är det optimalt att anpassa dess intäkter till kostnaderna istället för att få så stort överskott som möjligt.

Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska- och tekniska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen skall avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i bostadsrättsföreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för bostadsrättsföreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

SOLIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar.

Riktvärde för soliditeten är minst 15 %.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Storstugan i Täby (716000-0860) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har sitt säte i Täby.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 704 lägenheter och 15 lokaler. Den totala ytan är 58 047 m², varav lokalyta 1 463 m² och lägenhetsyta 56 584 m². Föreningen har två lokaler som används för möten och sociala aktiviteter och tre övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna för tillfälligt nyttjande.

Föreningens mark omfattar 55 169 m². Föreningens fastigheter är byggda åren 1968-1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Storstugans ägarandel är 26,9%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

SVAF har varit majoritetsägare i fjärrvärmebolaget TFAB med 90,1% ägande. I december 2022 avyttade SVAF sitt ägande till E.ON Infrastruktur AB och tecknade samtidigt ett nytt leveransavtal med E.ON som gäller fram till 2040. Avtalets prisnivå ligger över tid minst 5% under Stockholm Exergis normalprislista och uppdateras årligen med konsumentprisindex och bränsleprisindex.

Köpeskillingen för SVAFs aktier var 200,2 miljoner och den har använts till att lösa samtliga lån i SVAF. Kvar av köpeskillingen finns ca 24 miljoner, vilket årsstämman i SVAF har möjlighet att helt eller delvis dela ut till ägarföreningarna.

Under 2022 har SVAF återbetalat hela det resterande aktieägartillskottet till föreningarna och har idag inga skulder till föreningarna.

SVAF Fastighet AB

SVAF Fastighet AB är ett dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet.

SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Stockholm Exergi arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 3 juni 2022 i Tibblekyrkan.

Extra föreningsstämma om försäljning av SVAFs aktier i TFAB genomfördes den 5 december 2022 i Grindtorpskyrkan.

Styrelsen har under året hållit femton (15) ordinarie styrelsemöten, ett (1) konstituerande styrelsemöte samt tre (3) extra styrelsemöten, samtliga protokollförda.

Den 20 augusti arrangerade föreningen en Gårdsfest för medlemmarna. Dagen genomfördes med en inhyrd orkester, korvgrillning och tävlingar, vilket var mycket uppskattat och välbesökt. Festen genomfördes av föreningen i samarbete med representanter från vår nya förvaltning Bredablick.

Föreningen, genom ordföranden, genomförde den 29 november en trygghetsvandring tillsammans med representanter från kommunen, kommunvakter och polis.

Styrelsen hade en styrelsedag den 10 december 2022, med översyn av styrdokument och rutiner och genomgång av hur vi uppfattar att vår nya externa ekonomiska och tekniska förvaltning fungerar, vad som är bra och vad som kan förbättras. Hur styrelsen kan förbättra kommunikation och information till medlemmarna bl a genom hemsida, skärmar, mingelmöten och tidningen Storstuge-nytt. Styrelsedagen ägde rum på Näsby Slott.

Årsavgifterna

Årsavgiften för bostäder år 2022 uppgick genomsnittligt till 615 kr/kvm. Årsavgiften som har varit oförändrad sedan den 1 januari 2020 kommer från och med 2023-01-01 höjas med tio (10) procent på grund av ökade räntekostnader och höjd inflation.

Försäkringsskador

Under år 2022 har 13 försäkringsskador inträffat, varav 9 vattenskador på bostadsrättslägenheter och 4 övriga försäkringsskador.

Genomfört underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll i lägenheter och lokaler (slutförs under 2023).
- Byte av trasiga informationsskärmar i portarna.
- Byte till energieffektiv LED-belysning i och på: belysningsstolpar, parkeringar, brandbalkonger, källare, tvättstuga, bastu och övriga allmänna utrymmen.
- Renovering av brandbalkonger.
- Skyddsrumsbesiktning.
- Brandskyddsarbete.
- Lekplatsbesiktning.
- Beställning av skyltar (parkering och fontän).
- Funktionskontroll av samtliga hjärtstartare.

- Mark- och trädgårdsskötsel.
- Byte till nya mattor i alla entréer.
- Besiktning av balkonger på framsidan (fortsätter under 2023).
- Rengöring av röklucka i markplan.
- Genomfört lägenhetssyn i samband med överlåtelser för att dokumentera otillåtna ingrepp, för vilka bostadsrättsinnehavaren är ersättnings-skyldig.

Arrendeavtal med Fridays har ingåtts.

Pågående och framtida underhåll och investeringar

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Rensning av dagvattenbrunnar och golvbrunnar i tvättstugorna.
- Klamring av vattenstammar.
- Stamspolning av samtliga stammar i fastigheten.
- Utbyte av tvättmaskiner.
- Installation av nödstoppfunktion (EBD) i hissar.
- Brandskyddsarbete.
- Upprustning av lekplatsen.
- Upprustning av utemiljön (renovering av mur, utbyte av jord och plantering av ny växtlighet).
- Besiktning av balkonger på framsidan.
- Fontän: ny betongplatta till fontän, nytt teknikrum.
- Framtagning av de övertäckta dagvattenbrunnar som funnits sedan fastigheten byggdes.
- Byte till nytt inpasseringssystem.
- Installation av laddstationer för elbilar.
- Kontroll av fastighetens undercentraler (styrning av värme, kyla, ventilation).
- Justering av ventilationsaggregat.
- Åtgärd för att få bort missljud i rörledningar.
- Kontroll av rökluckor i mark.
- Målning av soprum.
- Byte av dörrstängare på de nedersta brandbalkongerna.
- Renovering av taket.
- Energieffektivisering av fastigheten.

Styrelsen hade 2022-12-31 följande sammansättning:

Lennart Pettersson	ordförande
Christina Fridlitzius	vice ordförande och sammankallande ekonomigruppen
Ingrid Toll	sekreterare
Björn Dahlström	sammankallande kommunikationsgruppen
Jaroslav Majtyka	sammankallande fastighetsgruppen
Claes Björlin	ledamot, IT-ansvarig
Nils Henström	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Mandatperioden för Lennart Pettersson, Björn Dahlström och Jaroslav Majtyka, avslutas vid kommande ordinarie föreningsstämma. Styrelsen kan enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst 11 styrelseledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Pettersson, Christina Fridlitzius, Björn Dahlström och Claes Björlin med två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Allfors och Ingrid Langman, valda av föreningen, samt Joakim Häll, BoRevision AB, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost

En distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost genomfördes den 19 november 2022. Brf Storstugan har en medlem i distriktets valberedning.

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Hassan Nadjafi, ordförande, Ivana Stankovic, Sten Eriksson och Andreas Falk Rödjure.

Förvaltningsverksamhet

Från och med 2022-01-01 övertog Bredablick den ekonomiska och administrativa förvaltningen från Delagott.

Från och med 2022-04-01 övertog Bredablick även den tekniska förvaltningen från föreningens egna förvaltning. Den tekniska förvaltningen omfattar förutom den tekniska driften, även lokalvården och skötseln av föreningens trädgård och markområden.

Den sammanhållna förvaltningen har inneburit en effektivisering, kvalitetshöjning av förvaltningen samt klarare ansvarsförhållanden.

Följande entreprenörer har under året anlåtats:

Franska Bukten har genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i lägenheter och åtgärdat upptäckta brister.

Kone AB har utfört underhållsarbeten och jour-service på hissarna.

Parkman AB har ansvarat för bevakning av och åtgärd vid felaktigt uppställda fordon inom vårt markområde.

Entema AB har utfört de flesta reparationerna av maskinutrustning i våra tvättstugor.

Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlåtats som störningsjour.

Felanmälan har hanterats av Bredablicks kundtjänst.

Ovento AB har utfört fuktmätning och fuktutredning vid vattenskador.

RV-fasad har utfört renovering av brandbalkongerna.

Presto Brandsäkerhet AB har genomfört skyddsrumsbesiktning och brandsäkerhetsarbete.

Miljöbelysning har bytt ut fastighetens ljuskällor till energieffektiv LED-belysning.

Akurata lekplatsbesiktningar AB har utfört besiktning av föreningens lekplats.

Jova WVVS AB har åtgärdat missljud i rörledningar.

IMISAB har utfört sanering av oljeskadade balkongfronter.

NBF Entreprenad har åtgärdat röklucka i markplanet.

NBF Entreprenad har utfört rivning och återställning vid vattensador, mm.

EkoMiljö & Mark AB har utfört snöröjning, sandning och sandupptagning.

Ownit har ansvarat för bredbandet.

Elpa har ansvarat för intern-TV.

Chanko Group, tvätt.

CWS Sweden AB, entrémattor.

JE WebbDesign, IT-tjänster

Säkerhetsintegrering i Tyresö AB, drift och service av inpasseringssystem.

HLR Konsulten Sverige AB, hjärtstartare.

Information till medlemmar

Föreningens informationskrift Storstugenytt har utkommit med fyra ordinarie nummer under året. Medlemmarna delgavs information om budget för 2022 i Storstugenyttets vårnummer (149) 2022.

Föreningen har under hösten haft ett antal mingelmöten i samband med styrelsemötena och informationsmöten inför försäljningen av SVAFs aktier i TFAB. Aktuell information till de boende har också lämnats genom föreningens hemsida, brfstorstugan.com, informationsskärmar i entréerna och i varje hiss, liksom på anslagstavlor, samt via egen intern TV-kanal.

Service-kontoret har från och med 2022-09-06 haft öppet tisdagar 07.00-08.00 och torsdagar 14.00-15.00 samt därutöver efter överenskommelse via Bredablicks kundtjänst.

Medlemsverksamheten

Kurs-och fritidsverksamheterna.

I början av året var utbudet av kurser begränsat på grund av pandemin, men sedan restriktionerna upphörde i februari har under året kurser och aktiviteter genomförts med start 2022-02-22.

Följande kurser har genomförts med ledare:

Akvarellmålning – 2 kurser

Bridge – 4 kurser

Gymnastik – 4 kurser

Stickning – 1 kurs

Yoga – 2 kurser

Zumba – 2 kurser

Bokcafé

Stavgång

Boule

Information om kultur-, studie- och fritidsverksamheten, har fortlöpande lämnats i informationskriften Storstugenytt (SSN) – som delas ut till samtliga 704 hushåll samt på föreningens hemsida, brfstorstugan.com, på anslagstavlor och informationsskärmar i hissar och entréer.

Sedan några år tillbaka har föreningen en gemensam lokal, Åkerbysalen. Där anordnas olika aktiviteter som gemensamt kaffe varje fredag eftermiddag. Det förekommer att några tagit initiativ till gemensamma måltider (knytkalas) vid Midsommar och Nyårsafton. Här finns möjligheter för våra medlemmar att ordna med trivselaktiviteter av olika slag.

Under år 2022 har följande lokaler och anläggningar funnits för medlemmarnas förfogande:

Marknadssalen – Gustaf Bergs Väg 17

Åkerbysalen – Åkerbyvägen 94

Gästrum – Åkerbyvägen 86

Hobbylokal – Åkerbyvägen 94

Bastu & Relax – Åkerbyvägen 86

Gym – Åkerbyvägen 92

Tennisbanan – Parken

Boulebanan – Parken

Övrigt

Enkät om hur boendekvalitén i Storstugan upplevs, samt enkät om behov av laddstationer för elbilar har skickats ut till samtliga medlemmar. Resultaten publicerades i Storstugenytt nr 150/2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsavgiften för år 2023 höjs med tio (10) procent från och med 2023-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 870 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. (År 2021: 867 medlemmar).

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 704 lägenheter har under verksamhetsåret 47 lägenheter, d.v.s. 6,7 %, överlåtits till nya eller befintliga medlemmar. (År 2021: 50 lägenheter = 7,1 %.)

FINANSVERKSAMHETEN

Året 2022

Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 1 645 966 kronor (2 853 845 kronor år 2021).

Projekt som blev klara under år 2022 var bl a renovering av brandbalkongerna och byte till energieffektiv LED-belysning på belysningsstolpar och brandbalkonger, i entréer, källare och tvättstugor.

Besiktningar av fastighetens lokaler, lägenheter, förråd och övriga utrymmen har utförts. Obligatorisk ventilationskontroll av fastighetens lägenheter och lokaler har pågått under året och planeras avslutas under 2023. Föreningens brandsäkerhet är genomgången och uppdaterad genom systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Dagvattenbrunnar har rensats, trasiga informationsskärmar har bytts ut, skyddsrummen har besiktigats, hjärt- räddningsutrustning har kontrollerats med funktionskontroll av samtliga hjärtstartare. Lekplatsen har besiktigats och klätterställning kommer bytas ut under 2023. Renoveringsarbete av balkonger på framsidan har påbörjats och kommer fortsätta under år 2023. Nya skyltar till fontän, lekplats och parkering har beställts och kommer installeras under 2023. Entréerna har fått nya torkmattor. Årlig underhållsmålning har utförts på gårdens fontän. Luft- värme och kylanläggningar i fastigheten har underhållits enligt plan. Mark- och trädgårdsunderhåll har genomförts. Under 2023 kommer utemiljön renoveras, med murarbete och plantering av ny växtlighet.

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med sammanlagt 2 737 000 kronor för år 2022. Avsättningen baseras på den långsiktiga 50-åriga underhållsplanen. Årets ianspråktagande av underhållsfonden har gjorts med motsvarande underhållskostnader 1 645 966 kronor under verksamhetsåret.

Föreningens kostnader för reparationer ökade sammanlagt under år 2022 i jämförelse med föregående år 2021 med 536 222 kronor och uppgick till totalt 1 502 553 kronor år 2022. Reparationskostnader uppstår när något går sönder som man inte planerat för och kan därmed variera över tid. Reparationerna för denna period avser bl a lagning av tvättmaskiner, kontroll av pump till fontänen, bjälklagsskada, samt vattenskador (778 289 kronor). En del av dessa skador kan täckas av försäkring, vilket kan minska föreningens totala reparationskostnader.

Föreningens driftkostnader för år 2022 ökade med 5 203 358 kronor i jämförelse med år 2021 till sammanlagt 21 409 500 kronor. Kostnaderna är högre detta år bl a beroende på OVK-åtgärder som gjorts under året samt inköp av skydds- och brandutrustning.

Övriga kostnader uppgick till 3 161 192 kronor, en ökning med 369 550 kronor från föregående år, vilket beror på fler konsultutredningar i samband med renoveringar i lägenheter och brandskyddsförbättrande åtgärder, planering och genomförande av projekt, underhållsåtgärder och investeringsprojekt. Övriga konsultkostnader avser IT-support, förvaltning och juridiska ärenden.

Personalkostnader och arvoden uppgick till 3 956 271 kronor, en sänkning med 2 036 767 kronor jämfört med föregående år. Personalkostnaderna är lägre än föregående år då den egna förvaltningen avvecklades i samband med att Bredablick övertog förvaltningsansvaret.

Föreningens kassalikviditet förbättrades med 3 566 309 kronor under år 2022 och uppgick till 30 058 278 kronor vid slutet av året.

Föreningens lån uppgick i slutet av år 2022 till sammanlagt 174 miljoner kronor. Räntekostnaderna på lånen uppgick till 1 520 301 kronor och blev högre

än tidigare verksamhetsår på grund av högre räntor när lånen lagts om. Föreningens snittränta under år 2022 uppgick till 0,87 %.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 190 136 000 kronor, varav markvärde 525 336 000 kronor.

Utsikter för år 2023

Styrelsen beslöt i slutet på året att höja årsavgiften med 10 procent från och med första januari 2023 för att kompensera för höjda räntekostnader på våra lån och den stigande inflationen med allmänt hög prisutveckling i samhället.

För att säkra lånen i ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förväntad ränteutveckling, är sammanlagt 174 miljoner kronor bundna på lång sikt. Ett lån på 20 miljoner kronor kommer amorteras av i sin helhet i början på året. Nästa omsättning av lån sker först 2024, totalt 64 miljoner kronor.

Styrelsen arbetar för att bibehålla fastighetens värde med underhållsåtgärder, reparationsarbeten och investeringar för att även framgent erbjuda ett attraktivt boende.

Styrelsens inriktning är att arbetet med energieffektivisering av fastigheten fortsätter under 2023.

Styrelsen ska i sitt arbete ta hänsyn till integration av hållbarhet och miljöaspekter. Befintlig hållbarhetsplan ska löpande uppdateras. En hållbarhetspolicy med målsättningar för föreningens verksamhet är ett stöd för dess arbete.

Prognos år 2024 och framåt

Föreningens ekonomi kommer framöver att påverkas kraftigt av de ökande ränteutgifterna. Då föreningen har bundna lån kommer de höjda ränteutgifterna att successivt påverka årsavgifterna under ett antal år framöver. Det är styrelsens målsättning att inte behöva öka föreningens upplåning mer än nödvändigt genom hårda prioriteringar när det gäller underhåll och investeringar, vilket i sin tur kräver en kompetent teknisk förvaltning, för att detta ska kunna ske utan att ge avkall på det grundläggande fastighetsunderhållet.

Styrelsen kommer även fortsättningsvis i samarbete med förvaltningen att försöka identifiera onödiga kostnader eller kostnader som inte står i proportion till den nytta de tillför föreningen och dess medlemmar.



FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	37 831	37 359	37 285	36 649
Resultat efter finansiella poster*	- 1 980	690	6 572	1 157
Förändring av underhållsfond	1 091	646	3 961	-
Resultat efter fondförändringar	-3 071	44	2 612	1 157
Sparande kr / kvm	109	178	244	178
Soliditet %	17	18	18	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	615	615	615	604
Driftskostnad, kr / kvm	369	279	244	307
Energikostnad kr / kvm	147	164	123	153
Ränta, kr / kvm	26	19	22	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	47	60	78	40
Lån, kr / kvm	2 998	2 998	3 013	2 756
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Snittränta (%)	0,87	0,63	0,73	0,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt kostnader av engångskaraktär, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 155 200	13 650 709	14 707 935	690 207
Disposition enligt föreningsstämma			690 207	-690 207
Avsättning till underhållsfond		2 737 000	-2 737 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 645 966	1 645 966	
Årets resultat				-1 979 757
Vid årets slut	10 155 200	14 741 743	14 307 108	-1 979 757

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 398 142
Årets resultat före fondförändring	-1 979 757
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 737 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 645 966
Summa över/underskott	12 327 351

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **12 327 351**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgift och hyror	2	36 961 709	36 924 854
Övriga rörelseintäkter	3	869 056	433 677
Summa rörelseintäkter		37 830 765	37 358 531
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 502 553	- 966 331
Planerat underhåll	5	-1 645 966	-2 853 845
Driftskostnader	6	-21 409 500	-16 206 142
Övriga kostnader	7	-3 161 192	-2 791 642
Personalkostnader	8	-3 956 271	-5 993 038
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 663 126	-6 761 250
Summa rörelsekostnader		-38 338 608	-35 572 248
Rörelseresultat		-507 843	1 786 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter		48 387	-
Räntekostnader		-1 520 301	-1 096 076
Summa finansiella poster		-1 471 914	-1 096 076
Resultat efter finansiella poster		-1 979 757	690 207
Resultat före skatt		-1 979 757	690 207
Årets resultat		-1 979 757	690 207

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	187 801 416	190 043 458
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 127 210	1 377 241
		<u>188 928 626</u>	<u>191 420 699</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument	12	500	500
Andelar i intresseföretag	12	13 450	837 313
		<u>13 950</u>	<u>837 813</u>
Summa anläggningstillgångar		188 942 576	192 258 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 909	23 359
Övriga fordringar		90 445	455 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	957 800	764 226
		<u>1 125 154</u>	<u>1 243 232</u>
Kassa och bank	14	30 058 278	26 491 969
Summa omsättningstillgångar		31 183 432	27 735 201
SUMMA TILLGÅNGAR		220 126 008	219 993 713

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 155 200	10 155 200
Underhållsfond		14 741 743	13 650 709
		<u>24 896 943</u>	<u>23 805 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 307 108	14 707 935
Årets resultat		-1 979 757	690 207
		<u>12 327 351</u>	<u>15 398 142</u>
Summa eget kapital		37 224 294	39 204 051
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	154 000 000	114 000 000
Summa långfristiga skulder		154 000 000	114 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	20 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		2 238 744	1 558 519
Medlemmarnas reparationsfond		570 624	572 424
Depositioner		106 350	106 350
Skatteskulder		123 843	142 669
Övriga skulder		709 795	578 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 152 358	3 831 099
		<u>28 901 714</u>	<u>66 789 662</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 126 008	219 993 713

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-507 843	1 786 283
Avskrivningar	6 663 126	6 761 250
	<u>6 155 283</u>	<u>8 547 533</u>
Erhållen ränta	48 387	-
Erlagd ränta	-1 520 301	-1 096 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>4 683 369</u>	<u>7 451 457</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	118 078	1 428 293
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 112 052	-58 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>6 913 499</u>	<u>8 821 441</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 171 053	-1 544 966
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-4 171 053</u>	<u>-1 544 966</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	60 000 000	114 000 000
Amortering av låneskulder	-60 000 000	-114 000 000
Aktieägartillskott SVAF AB	823 863	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>823 863</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	3 566 309	7 276 475
Likvida medel vid årets början	26 491 969	19 215 494
Likvida medel vid årets slut	30 058 278	26 491 969

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stammar	40-50 år
Stomme	100 år
Fasad	30 år
Parkering	100 år
Gårdsytor	100 år
Ventilation	40 år
Brandbalkonger	20 år
El	60 år
Lokaler	20 år
Källare	100 år
Tak	25 år
Värme	30 år
Entréer	100 år
Hissar	25 år
Fönster	30-50 år
Radiatorer	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	2-15 år

Intresse- och dotterföretag

Brf Storstugan äger 26,9 % av aktierna i SVAF AB (orgnr 556871-1856).

SVAF AB äger SVAF Fastighets AB (orgnr 559103-8061).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	34 801 607	34 800 112
Hyror lokaler	1 313 951	1 286 916
Hyror p-platser/garage	813 619	837 826
Övriga objekt	32 532	-
Summa	36 961 709	36 924 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	9 000	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	81 900	126 964
Överlåtelseavgifter	65 437	110 425
Andrahandsuthyrningsavgifter	201 326	83 220
Övriga intäkter	194 194	113 069
Försäkringsersättningar	317 199	-
Summa	869 056	433 677

Not 4 Reparationer	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	14 063
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	127 734	121 663
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 605	172 869
Övrigt, gemensamma utrymmen	290 721	40 672
VA & sanitet, installationer	36 433	16 408
Värme, installationer	35 658	4 366
Ventilation, installationer	53 584	71 367
El, installationer	16 324	62 595
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	83 766
Hiss	33 451	78 835
Övriga installationer	41 502	9 916
Huskropp	9 356	1 872
Markytor	9 430	-
P-platser/garage	21 842	-
Vattenskador	778 289	-
Klottersanering	624	-
Övrigt	-	287 939
Summa	1 502 553	966 331

Not 5 Planerat underhåll	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	11 625	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	327 447	-
Ventilation, installationer	464 338	-
El, installationer	597 888	-
Övriga installationer	161 543	-
Huskropp, balkonger	83 125	-
Huskropp, övrigt	-	2 853 845
Summa	1 645 966	2 853 845

Not 6 Driftskostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 200 736	1 119 197
Teknisk förvaltning	3 944 671	1 105 920
Besiktningkostnader	116 816	7 490
OVK	2 642 574	-
Bevakningskostnader	69 012	125 548
Snöröjning	338 047	392 331
Serviceavtal	191 714	-
Förbrukningsinventarier	160 492	106 595
Förbrukningsmaterial	252 838	104 252
Övriga utgifter för köpta tjänster	74 715	81 381
El	1 787 971	1 792 344
Uppvärmning	5 246 665	6 012 149
Vatten och avlopp	1 524 361	1 693 603
Avfallshantering	1 101 332	841 743
Försäkringar	787 956	745 223
Systematiskt brandskyddsarbete	67 034	-
Kabel-TV	1 438 624	1 454 701
Bredband	463 943	463 943
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	159 720
Summa	21 409 500	16 206 142

Not 7 Övriga kostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	12 355	28 030
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	269 317	34 942
Kostnader för transportmedel	1 131	20 609
Frakter och transporter	-	937
Resekostnader	-	1 010
Representation	17 951	62 154
Kontorsmaterial och trycksaker	58 929	32 139
Tele och post	243 841	158 653
Förvaltningskostnader	1 085 882	836 478
Revision	62 158	59 910
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5 786	-
Jurist- och advokatkostnader	273 369	75 433
Bankkostnader	21 675	39 268
IT-tjänster	295 441	334 627
Övriga externa tjänster	672 096	1 012 252
Övriga externa kostnader	141 260	95 200
Summa	3 161 192	2 791 642

Not 8 Personalkostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Styrelsearvoden*	845 250	1 246 580
Övriga kostnadsersättningar	236	7 478
Föreningsvald revisor*	144 900	71 175
Valberedning*	144 902	-
Löner till anställda	1 473 529	2 652 582
Utbildning	6 459	33 263
Sjuk- och hälsovård	22 763	32 219
Personalrepresentation	6 350	695
Summa	2 644 389	4 043 992
Sociala avgifter	715 400	1 073 280
Övriga avgifter enligt lag och avtal	501 044	801 968
Pensionskostnader	95 438	73 798
Summa	3 956 271	5 993 038

* För 2022 har beslut tagits att periodisera arvodet för att hänföra arvodet till rätt period. Siffrorna ser därmed missvisande ut då 313 950 kr avseende styrelsearvodet, 72 450 kr avseende revisionsarvodet samt 72 450 kr avseende valberedningens arvode avser 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	6 413 095	6 413 096
Inventarier, maskiner och installationer	250 031	348 154
Summa	6 663 126	6 761 250

Not 10 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
- Byggnader	281 246 451	279 791 375
- Mark	9 405 000	9 405 000
- Markanläggningar	-	-
	<u>290 651 451</u>	<u>289 196 375</u>
Årets anskaffningar		
- Byggnader	4 171 053	1 455 076
	<u>4 171 053</u>	<u>1 455 076</u>
Utgående anskaffningsvärden	294 822 504	290 651 451
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
- Byggnader	-100 607 993	-94 194 897
	<u>-100 607 993</u>	<u>-94 194 897</u>
Årets avskrivning		
- Årets avskrivning på byggnader	-6 413 095	-6 413 096
	<u>-6 413 095</u>	<u>-6 413 096</u>
Utgående avskrivningar	-107 021 088	-100 607 993
Redovisat värde	187 801 416	190 043 458
Varav		
Byggnader	178 396 416	180 638 458
Mark	9 405 000	9 405 000
Not 11 Inventarier, maskiner och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 279 731	2 189 841
	<u>2 279 731</u>	<u>2 189 841</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	89 890
	<u>-</u>	<u>89 890</u>
Utgående anskaffningsvärden	2 279 731	2 279 731
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-902 490	-554 336
	<u>-902 490</u>	<u>-554 336</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer -	250 031	-348 154
	<u>-250 031</u>	<u>-348 154</u>
Utgående avskrivningar	-1 152 521	-902 490
Redovisat värde	1 127 210	1 377 241

Not 12 Andra långfristiga fordringar			2022-12-31	2021-12-31
Intressebolag	Org.nr	Säte		
SVAF AB	556871-1856	Täby		
Antal andelar, %			26,90	26,90
Redovisat värde			13 450	837 313
Andelar i övriga bolag				
Andel i HSB, upptaget till nominellt belopp			500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader			957 800	764 226
Summa			957 800	764 226

Not 14 Kassa och bank			2022-12-31	2021-12-31
Kassa			2 056	11 736
Klientmedelkonto Handelsbanken			8 267 596	2 210 854
Affärsgiro Nordea			81 723 24	197 931
Transaktionskonto Nordea			-	4 210
Affärskonto Handelsbanken			65 988	67 238
Placeringskonto SBAB			21 640 915	-
Summa			30 058 278	26 491 969

Klientmedelkontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 15 Förfall fastighetslån			2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			20 000 000	60 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			154 000 000	114 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-
Summa			174 000 000	174 000 000

Not 16 Fastighetslån		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån		174 000 000	174 000 000
Summa		174 000 000	174 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,58 %	2024-09-17	14 000 000	-	-	14 000 000
Nordea	0,58 %	2024-09-17	20 000 000	-	-	20 000 000
Nordea	0,64 %	2025-09-17	30 000 000	-	-	30 000 000
Nordea	0,45 %	2024-12-18	30 000 000	-	-	30 000 000
Nordea	1,13 %	2022-12-21	30 000 000	-	30 000 000	-
Nordea	0,47 %	2022-09-21	30 000 000	-	30 000 000	-
Nordea	0,45 %	2023-01-18	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	3,77 %	2027-09-10	-	30 000 000	-	30 000 000
SBAB	3,84 %	2027-01-14	-	30 000 000	-	30 000 000
Summa			174 000 000	60 000 000	60 000 000	174 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	555 414	380 582
Upplupna räntekostnader	110 227	47 727
Förutbetalda intäkter	3 537 319	2 210 854
Upplupna revisionsarvoden	65 000	64 000
Upplupna driftskostnader	884 398	1 127 936
Summa	5 152 358	3 831 099

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	225 768 000	225 768 000
Varav fastighetsinteckningar till förmån av intresseföretag	49 897 100	49 897 100
Summa ställda säkerheter	225 768 000	225 768 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	-	49 896 500
Summa eventalförpliktelser	-	49 896 500

Brf Storstugans borgensåtagande enligt tecknat aktieägaravtal har upphört i samband med försäljning av aktier under december 2022.

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Pettersson
Styrelseordförande

Björn Dahlström

Claes Björlin

Christina Fridlitzius

Ingrid Toll

Jaroslav Majtyka

Nils Henström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Ingrid Langman
Internrevisor

Bengt Allfors
Internrevisor

Dokument

Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 29
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 09:07PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

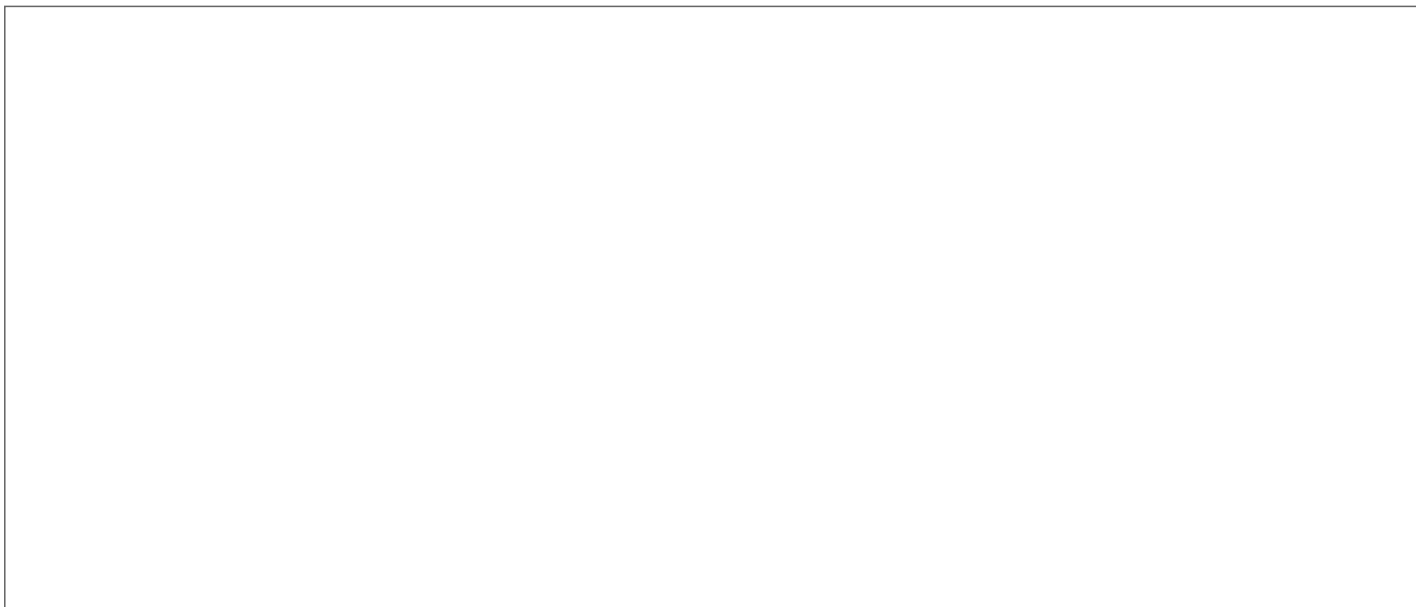


VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 64368FEE63733
APR 13 2023 09:07PM











Deltagare

Empty box for participant information.

Dokumentnummer: 64368fee63733 - Sida (26 av 29)



Registrerade händelser

Apr 12 2023 01:14PM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2023 02:22PM	Lennart Pettersson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:24PM	 LENNART PETERSSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:20PM	Björn Dahlström granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:08PM	 BJÖRN DAHLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 12 2023 09:16PM	Claes Björlin granskade dokumentet:
Apr 12 2023 09:37PM	 Claes Björlin signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:15PM	Christina Fridlitzius granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:20PM	 CHRISTINA FRIDLIZIUS signerade dokumentet
Apr 12 2023 04:54PM	Ingrid Toll granskade dokumentet:
Apr 12 2023 07:33PM	 Ingrid Margareta Toll signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:18PM	Jaroslav Majtyka granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:18PM	 JAROSLAW MAJTYKA signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:43PM	Nils Henström granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:44PM	 Nils Henström signerade dokumentet
Apr 12 2023 10:31PM	Bengt Allfors granskade dokumentet:
Apr 12 2023 10:32PM	 BENGT I ALLFORS signerade dokumentet
Apr 12 2023 10:29PM	Ingrid Langman granskade dokumentet:
Apr 12 2023 10:34PM	 Ingrid Kristina Langman signerade dokumentet
Apr 13 2023 06:30PM	Joakim Häll granskade dokumentet:
Apr 13 2023 09:07PM	 Joakim Häll signerade dokumentet

Dokumentnummer: 64368f6ee63733 - Sida (28 av 29)

Apr 13 2023
09:07PM

Dokumentet har signerats

Dokumentnummer: 64368fee63733 - Sida (29 av 29)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storstugan i Täby, org.nr. 716000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storstugan i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Storstugan i Täby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Allfors
Av föreningen vald revisor

Ingrid Langman
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BENGT I ALLFORS
Internrevisor



Ingrid Kristina Langman
Internrevisor



Joakim Häll
Revisor



Penneo dokumentnyckel: EUAYC-75P4F-H4MYC-8F5GM-085PI-EI5H

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

