

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Storgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i .

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mia Thovius	Ordförande
Emma Klåvus	Sekreterare
Juan Antonio Aparicio Marquez	Ledamot
Ingrid Dahlbom	Ledamot
Joel Gunnarsson	Ledamot

Jonas Kibreab	Suppleant
Jonatan Vesterman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Nilsson	Ordinarie Intern	Internrev.
David Böhmark	Suppleant Intern	Revisorsuppl.
Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Gun Johansson
Anna Rydén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 21:1		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

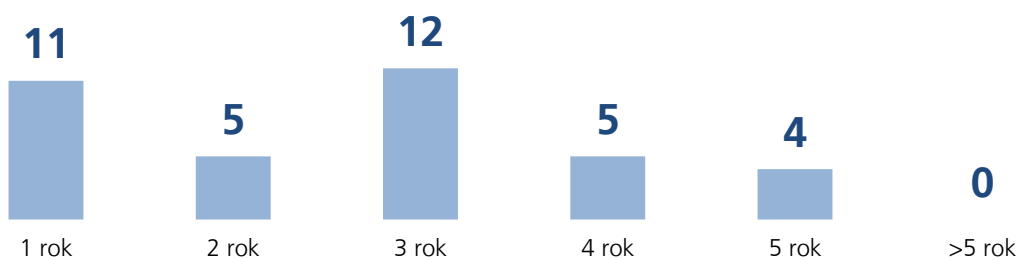
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 571 m², varav 2 476 m² utgör lägenhetsyta och 95 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kopplingskåp	3 m ²	1 år

Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga
torkrum med mangel
bastu och relax
motionsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hiss	2019	En ny hiss på Storgatan 6 installeras
Rör i undercentral	2019	Spricka i avl.rör
OVK	2019	Påbörjad
Rör i källaren	2018	Rören har besiktigas och kommer delvis att bytas ut
Byggnation av motionsrum	2017	Tidigare hobbyrum har byggts om till motionsrum
Renovering av styrelserum	2016	Nytt trägolv, målning av väggar, nytt skrivbord
Byte av radiatorventiler	2016	Även byte av styrenhet i undercentral
Målning av entréer	2016	Entrédörrar till båda fastigheterna har lackats
Målning av tak och gesimsrännor	2015	Målningen besiktigad och godkänd
Byggnation av bastu och relax	2015	Ombyggnad av mangelrum. Mangel flyttad till torkrum
Målning av fasad vid uteplats	2014	Putsning av fasaden och målning
Reparation av miljörum	2014	Ny golvbrunn och målning av golv och vägg
Byggnation av skärmtak	2013	Över källaringångar och ingång till soprum på gården
Ventilationsöversyn	2013	Rengöring av självdragskanaler
Målning av källargolv	2013	Golvmålning i korridorer, tvättstuga, cykelrum
Målning av balkonger	2012	Alla balkonger och div plåtdetaljer i anslutning
Målning av garagedörrar	2012	Alla garagedörrar och några av källardörrarna
Byte av dagvattenrör	2011	Innergård
Spolning av stammar	2011	Hela fastigheten
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem	2007 - 2008	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
Lagning av tak	2007 - 2008	Storgatan 6
Invändiga stuprör	2006	Filmade och befunda i gott skick
Renovering av balkonger	2005	Målning av balkonger Storgatan 6
Målning av tak	2004	Storgatan 6
Rörstambyte	2003	Rörinfodring av avloppsstammar och stickledningar
Byte av kall- och varmvattenledningar	2003	
Elstambyte	2002	Hela fastigheten
Omputsning av fasad	1993	Inklusive tilläggsisolering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn el. rengöring	2020	Trappor
Fogningsarbete	2020	Skorstenar
Översyn av trapphusen	2020	Väggar i trapphusen målas delvis
Omläggning av tak	2021	Omläggning av tegelpannor på Höganäsgatan 3
Målning av balkonger	2022	Målning balkongplattor Höganäsgatan 3
Målning	2023	Gemensamma utrymmen och förråd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	COMHEM
Fastighetskötsel	Upplands Fastighetservice
El	Fyrfasen
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kallvatten	Uppsala vatten
Städning	Luthagens Städ & Fönsterputs
Serviceavtal Hiss	KONE
Sophantering	U-a Vatten och Ragnsells

Föreningens ekonomi

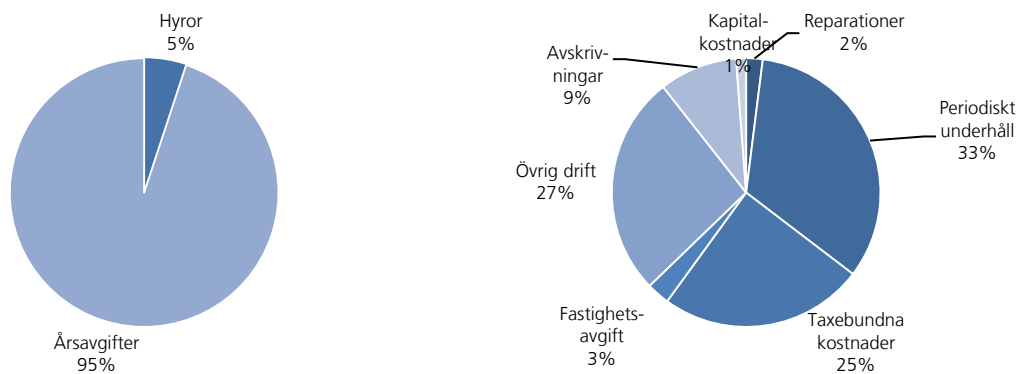
Under delar av året har räntan på lånet bundits tremånadersvis. Efter att vi fått bästa budet från Handelsbanken, flyttades lånet dit. Amorteringar kommer ske precis som förr.

Kostnaderna för hissen togs ur likvida medel i väntan på besked från Bolagsverket om vi får det sökta bidraget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 804 161	2 615 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 625 027	1 635 129
Finansiella intäkter	296	76
Minskning kortfristiga fordringar	768	845
Ökning av kortfristiga skulder	89 852	14 353
	1 715 943	1 650 403
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 733 608	1 372 402
Finansiella kostnader	24 138	29 159
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
	1 817 746	1 461 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 702 358	2 804 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 803	188 842

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med planering för byte av hissen på Storgatan. Avtal för detta tecknades med Uppsala Hiss. Kostnadsmässigt låg deras anbud bäst och vid monteringen kunde stora delar av befintlig mekanik sparas. Detta ansåg vi vara bra av miljöskäl.

När arbetet var avslutat hade dock styrelsen en hel del anmärkningar på arbetet. Det resulterade i en rad möten med Uppsala Hiss. Dessutom stannade hissen flera gånger och larmade om övervikt eller t.o.m. brand i något fall. Efter ett flertal uttryckningar under hösten, verkade så allting fungera väl.

Vi betalade hissen med medel från penningmarknadskontot som vi har i Swedbank. Kanske får vi ett bidrag från Bolagsverket som vi sökt. Om vi vill ha lån senare, utlovades vi det av Handelsbanken.

All hantering av inkomna fakturor sker numera elektroniskt. Styrelsemedlem får avisering av fakturorna för granskning och dessa atteras sedan av annan. Detta spar tid och ger god insyn i ekonomin för alla i styrelsen.

Lånet i Swedbank skulle sättas om i början av året och vi beslutade att inte binda för längre tid än tre månader i taget. Vi ville avvakta bättre bud än det vi fick av Swedbank. När vi så i november fick ett mycket bättre bud av Handelsbanken, flyttade vi lånet dit. Amorteringarna sker som tidigare.

RagnSells tog över returpappershanteringen då de ju redan har avtal med oss. Avtalet med Returpappercentralen sades upp. Alla har fått info om den nya komposteringspåsen och ett antal sådana har funnits i soprummet för att börja redan nu.

Stadgarna har tryckts upp med de ändringar som gjordes förra året. Alla lägenheter har fått varsitt ex.

Fyrfasens avtal med el förnyades. Samarbetet har fungerat väl.

OVK inleddes med besiktning av imkanaler av firma Åke Huss. Med undantag av en handfull lägenheter och en dörr i källaren fick allt OK. Dock behövs en ombesiktning och alla berörda (6 lgh) har fått info om krav på åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	922	947	971	995
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	114	114	110	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	19	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	11	12	12
Soliditet (%)	55	58	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	50	150	-149
Nettoomsättning (tkr)	1 625	1 619	1 609	1 603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m² bostäder och 95 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	344 180	0	0	344 180
Fond för yttre underhåll	3 402 935	221 225	-166 139	3 347 849
S:a bundet eget kapital	3 747 115	221 225	-166 139	3 692 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-169 395	-221 225	216 478	-164 648
Årets resultat	-315 729	-315 729	-50 339	50 339
S:a ansamlad förlust	-485 123	-536 954	166 139	-114 309
S:a eget kapital	3 261 992	-315 729	0	3 577 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 729
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	51 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 225
summa balanserat resultat	-485 124

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	646 750
att i ny räkning överförs	161 626

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 624 846	1 619 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	15 922
Summa rörelseintäkter		1 625 027	1 635 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 525 987	-1 172 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 910	-124 236
Personalkostnader	Not 6	-98 712	-75 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 305	-183 306
Summa rörelsekostnader		-1 916 914	-1 555 707
RÖRELSERESULTAT		-291 887	79 422
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 138	-29 159
Summa finansiella poster		-23 841	-29 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 729	50 339
ÅRETS RESULTAT		-315 729	50 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 166 247	3 349 553
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 166 247	3 349 553	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 169 047	3 352 353	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 431 378	1 561 041
Summa kortfristiga fordringar	1 431 378	1 561 041	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 291 163	1 264 072
Summa kassa och bank	1 291 163	1 264 072	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 722 541	2 825 112	
SUMMA TILLGÅNGAR	5 891 588	6 177 465	

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		344 180	344 180
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 402 935	3 347 849
Summa bundet eget kapital		3 747 115	3 692 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-169 395	-164 648
Årets resultat		-315 729	50 339
Summa fritt eget kapital		-485 123	-114 309
SUMMA EGET KAPITAL		3 261 992	3 577 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 223 613	2 283 613
Summa långfristiga skulder		2 223 613	2 283 613
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000	60 000
Leverantörsskulder		125 731	74 391
Övriga skulder		0	14 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	220 253	167 704
Summa kortfristiga skulder		405 984	316 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 891 588	6 177 465

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 535 217	1 535 217
Hyror lokaler	9 467	10 007
Hyror parkering	30 450	30 100
Hyror garage	42 000	40 800
Avgift andrahandsuthyrning	7 751	3 160
Öresutjämning	-38	-77
	1 624 846	1 619 207

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	15 202
Övriga intäkter	180	720
	180	15 922

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	60 600	103 304
	Fastighetskötsel beställning	1 770	0
	Snöröjning/sandning	4 561	8 646
	Städning entreprenad	52 236	48 501
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 375	0
	Hissbesiktning	0	2 955
	Serviceavtal	17 460	15 463
	Förbrukningsmateriel	6 885	3 489
	Teleport/hissanläggning	0	837
	Brandskydd	671	0
	Fordon	0	655
		188 558	183 850
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 125
	Tvättstuga	7 756	10 877
	Entré/trapphus	0	500
	Lås	10 401	49 002
	VVS	12 510	7 722
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 375
	Ventilation	4 223	8 813
	Elinstallationer	884	7 244
	Hiss	0	2 026
	Tak	0	6 944
	Fasad	0	4 359
	Skador/klotter/skadegörelse	2 284	0
	Vattenskada	0	88 295
	Övrigt	1 481	0
		39 539	189 282
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	166 139
	Hiss	646 750	0
		646 750	166 139
	Taxebundna kostnader		
	El	56 118	55 637
	Värme	293 580	292 125
	Vatten	78 789	64 856
	Sophämtning/renhållning	49 087	50 728
		477 574	463 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 091	34 142
	Kabel-TV	85 076	84 638
		120 167	118 780
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	53 399	51 449
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 525 987	1 172 847

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	3 982
	Medlemsinformation	996	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 469	13 438
	Föreningskostnader	12 304	11 231
	Styrelseomkostnader	3 687	8 369
	Fritids- och trivselkostnader	5 255	4 595
	Förvaltningsarvode	51 356	49 791
	Administration	7 773	9 728
	Korttidsinventarier	6 857	7 493
	Konsultarvode	1 113	10 104
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		108 910	124 236
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 500	60 400
	Sociala kostnader	21 212	14 919
		98 712	75 319

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	47 374	47 374
	Förbättringar	135 931	135 931
		183 305	183 306
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 967 582	7 967 582
	Utgående anskaffningsvärde	7 967 582	7 967 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 618 029	-4 434 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 305	-183 306
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 801 335	-4 618 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 166 247	3 349 553
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	165 000	165 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 645 000	19 398 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	14 800 000
		44 245 000	34 198 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	34 000 000
	Lokaler	245 000	198 000
		44 245 000	34 198 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 275	199 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	199 275	199 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-199 275	-199 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-199 275	-199 275
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 247	1 065
	Skattefordran	17 936	19 886
	Klientmedel hos SBC	1 411 195	1 540 090
		1 431 378	1 561 041

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 347 849	3 272 370
	Reservering enligt stadgar	221 225	171 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-166 139	-95 521
	Vid årets slut	3 402 935	3 347 849

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	0,910 %	2 283 613	2 343 613
	Summa skulder till kreditinstitut		2 283 613	2 343 613
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000
			2 223 613	2 283 613
				Villkors- ändringsdag
				2023-12-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 983 613 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 561 098	4 561 098

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	36 050	0
	Sociala avgifter	11 327	0
	Ränta	1 847	904
	Avgifter och hyror	171 029	166 800
		220 253	167 704

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ombesiktning behöver göras efter OVK.

Styrelsens underskrifter

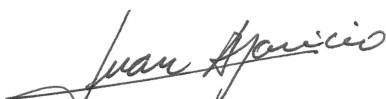
UPPSALA den 213 2020



Mia Thovius
Ordförande



Emma Klåvus
Sekreterare



Juan Antonio Aparicio Marquez
Ledamot



Ingrid Dahlbom
Ledamot



Joel Gunnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1113 2020

David Böhmark
~~Extern~~ revisor

*intern
suppleant*



Niklås Feiff
Extern revisor

Håkan Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storgården

Org.nr 717600-2272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storgården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storgården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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, 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 vi 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 vår 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.

Uppsala 2020-03-14


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Håkan Nilsson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 535 000	1 535 217	1 535 000
Hyror lokaler	0	9 467	0
Hyror parkering	29 000	30 450	28 000
Hyror garage	42 000	42 000	42 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 751	0
Öresutjämning	0	-38	0
Övriga intäkter	0	180	10 000
	1 606 000	1 625 027	1 615 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-60 600	-127 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 770	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-4 561	-10 000
Städning entreprenad	-51 000	-52 236	-66 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-44 375	0
Hissbesiktning	-4 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-12 000
Gård	-2 000	0	-3 000
Serviceavtal	0	-17 460	-16 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 885	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-671	0
	-150 000	-188 558	-255 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-7 756	0
Lås	0	-10 401	0
VVS	0	-12 510	0
Ventilation	0	-4 223	0
Elinstallationer	0	-884	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 284	0
Övrigt	0	-1 481	0
	-90 000	-39 539	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
VVS	0	0	-100 000
Hiss	0	-646 750	-650 000
	-100 000	-646 750	-750 000
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-56 118	-52 000
Värme	-304 000	-293 580	-294 000
Vatten	-100 000	-78 789	-55 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-49 087	-50 000
	-515 000	-477 574	-451 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 091	-33 000
Kabel-TV	-89 000	-85 076	-88 000
	-125 000	-120 167	-121 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 432	-53 399	-53 000
	-53 432	-53 399	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-919	-4 000
Medlemsinformation	0	-996	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 469	-13 000
Föreningskostnader	-12 000	-12 304	-10 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-3 687	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 255	-5 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 356	-51 000
Administration	-10 000	-7 773	-7 000
Korttidsinventarier	0	-6 857	0
Konsultarvode	0	-1 113	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 180	-5 000
	-113 000	-108 910	-110 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 500	-74 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 500	-3 500	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-21 212	-21 000
	-89 000	-98 712	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-48 000	-47 374	-48 000
Förbättringar	-136 000	-135 931	-136 000
Maskiner	-10 000	0	0
	-194 000	-183 305	-184 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 429 432	-1 916 914	-2 162 000
RÖRELSERESULTAT	176 568	-291 887	-547 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	252	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Låneräntor	-21 000	-24 085	-45 000
Övriga räntekostnader	0	-53	0
	-21 000	-23 841	-45 000
RESULTAT	155 568	-315 729	-592 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE