

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Storgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

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

#### Styrelsen

Juan Aparicio Marquez	Ledamot
Joel Gunnarsson	Ledamot
David Kalantar	Ledamot
Jonas Kibreab	Ledamot
Mia Thovius	Ledamot

Ingrid Dahlbom	Suppleant
Catalina Rådstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning
Håkan Nilsson	Ordinarie Intern	
Peter Eriksson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gun Johansson  
Anna Rydén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av förslag till stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvarngärdet 21:1		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

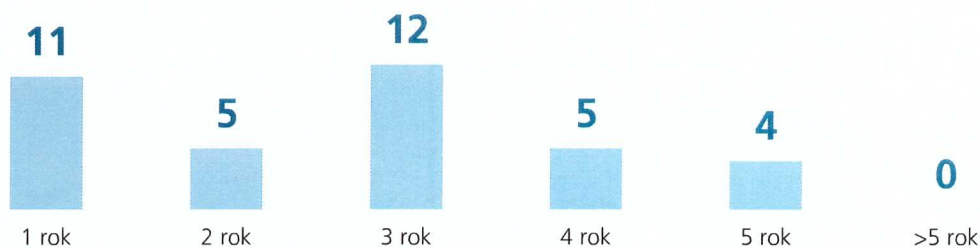
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 571 m<sup>2</sup>, varav 2 476 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 95 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kopplingsskåp	3 m <sup>2</sup>	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
Rör i källaren	2018	Rören har besiktigas och har delvis bytts 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
Målning av källargolv	2013	Golvsmålning i korridorer, tvättstuga, cykelrum
Byggnation av skärmtak	2013	Över källaringångar och ingång till soprum på gården
Ventilationsöversyn	2013	Rengöring av självdragskanaler
Målning av garagedörrar	2012	Alla garagedörrar och några av källardörrarna
Målning av balkonger	2012	Alla balkonger och div plåtdetaljer i anslutning
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 befunna i gott skick
Renovering av balkonger	2005	Målning av balkonger Storgatan 6
Målning av tak	2004	Storgatan 6
Rörstambyte	2003	Rörinfodring av avloppsstammar och stickledning
Byte av kall- och varmvattenledningar	2003	
Elstambyte	2002	Hela fastigheten
Omputsning av fasad	1993	Inklusive tilläggsisolering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny hiss	2019	En ny hiss på Storgatan 6 installeras
Slipning av golv	2020	Golven i trapphusen slipas
Målning av trapphusen	2020	Väggar i trapphusen målas
Omläggning av tak	2021	Omläggning av tegelpannor på Höganäsgatan 3
Målning av balkonger	2022	Målning balkongplattor Höganäsgatan 3

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	COMHEM
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetservice
El	Fyrfasen
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophantering	Uppsala vatten, Ragn-Sells, Returpappercentralen
Kallvatten	Uppsala vatten
Städning	Luthagens Städ & Fönsterputs
Serviceavtal Hiss	KONE

## Föreningens ekonomi

Föreningen har ett klientmedelskonto på Handelsbanken där saldot 2018-12-31 uppgick till 1 540 090 kronor. På Swedbank har föreningen ett penningmarknadskonto där saldot 2018-12-31 uppgick till 1 262 561 kronor.

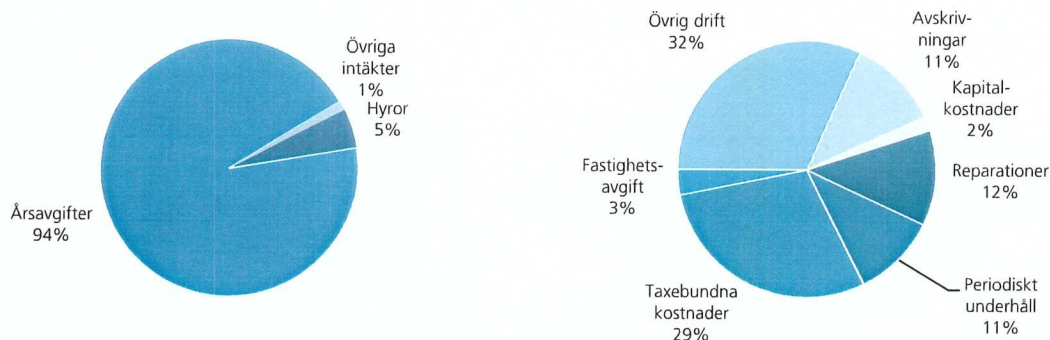
Föreningens lån på fastigheten Kvarngärdet 21:1 uppgick 2018-12-31 till 2 343 613 kronor. Lånet är bundet till 2019-02-28 och räntesatsen är för närvarande 1,070%. Därefter kommer lånet antingen att förlängas med tre månader eller bindas en längre period beroende på ränteläget.

Taxeringsvärdet på fastigheten Kvarngärdet 21:1 är 34 198 000 kronor, varav värdet för mark uppgår till 14 800 000 kronor och värdet för byggnad uppgår till 19 398 000 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 615 319</b>	<b>2 388 434</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 635 129	1 613 441
Finansiella intäkter	76	18
Minskning kortfristiga fordringar	845	1 827
Ökning av kortfristiga skulder	14 353	0
	<b>1 650 403</b>	<b>1 615 286</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 372 402	1 248 416
Finansiella kostnader	29 159	31 263
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 722
	<b>1 461 561</b>	<b>1 388 401</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 804 161</b>	<b>2 615 319</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>188 842</b>	<b>226 885</b>

\*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 1 337 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

Under året har styrelsen låtit göra en energibesiktning och arbetet utfördes av Energikompetens AB. Besiktningsmannen gav föreningen gott betyg med avseende på bland annat värmeanvändningen och ansåg inte att vi behövde göra några direkta förbättringsåtgärder i nuläget. Sammanfattningar av energideklarationen återfinns i samtliga trappuppgångar. I januari installerades nya kylaggregat till föreningens kylrum. Anordningarna har vid flera tillfällen krånglat, vilket har lett till upprepade kontakter med Svensk Kylteknik i Uppsala AB som skötte installationen. Problemen har mestadels rört ljudnivå och medfört att aggregatet på Höganäsgatan behövt stängas av tillsvidare.

Varmvattenrören i källaren har bytts ut under hösten då de befintliga rören ansågs ha gjort sitt. Arbetet utfördes av Teubers Rör AB, en process som förlängdes och blev dyrare än planerat, då förekomsten av asbest upptäcktes i anslutning till rören. Saneringsarbetet sköttes av Relita industri och skadeservice AB.

Numera står Luthagens Städ & Fönsterputs AB för lokalvården av föreningens utrymmen. Ett samarbete som har fungerat bra och lovord har inkommit från medlemmar i föreningen.

Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB tog från och med september över ansvaret för fastighetsskötseln, vilket hittills fungerat bra.

Vid årsstämman i april röstades ändringar av föreningens stadgar igenom, vilka senare fastslogs vid en extra föreningsstämma i juni. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

I enlighet med GDPR har föreningens medlemmar informerats om hur styrelsen använder sig av personuppgifter.

Styrelsen har under hösten tillsatt en hissgrupp vars syfte varit att förbereda inför hissbytet på Storgatan 6. Detta planeras till 2019. Offertter har inhämtats från KONE AB, Otis AB och Uppsala Hiss AB. Dessutom har hissgruppen besökt andra föreningar som bytt hiss med några av dessa aktörer för att höra om deras erfarenheter.

Fem lägenheter har under året bytt ägare och en lägenhet har upplåtits i andra hand. Städdagar har anordnats den 5 maj och den 6 oktober. Information till medlemmarna har givits dels på föreningens hemsida och dels genom informationsbladet "Hänt i Storgården", som utkommit med sex nummer under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	947	971	995	1 019
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	19	20	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	110	105	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	19	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	12	27
Soliditet (%)	58	57	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	50	150	-149	78
Nettoomsättning (tkr)	1 619	1 609	1 603	1 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m<sup>2</sup> bostäder och 95 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	344 180	0	0	344 180
Fond för yttre underhåll	3 347 849	171 000	-95 521	3 272 370
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 692 029</b>	<b>171 000</b>	<b>-95 521</b>	<b>3 616 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-164 648	-171 000	245 995	-239 643
Årets resultat	50 339	50 339	-150 474	150 474
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-114 309</b>	<b>-120 661</b>	<b>95 521</b>	<b>-89 169</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 577 720</b>	<b>50 339</b>	<b>0</b>	<b>3 527 381</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	50 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-114 309</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

166 139

**51 830**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 619 207	1 608 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 922	4 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 635 129</b>	<b>1 613 441</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 172 847	-1 075 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 236	-95 156
Personalkostnader	Not 6	-75 319	-77 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 306	-183 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 555 707</b>	<b>-1 431 722</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>79 422</b>	<b>181 719</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 159	-31 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 083</b>	<b>-31 245</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>50 339</b>	<b>150 474</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>50 339</b>	<b>150 474</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 349 553	3 532 858
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 349 553</b>	<b>3 532 858</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 352 353</b>	<b>3 535 658</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	31
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 561 041	1 400 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 561 041</b>	<b>1 400 228</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 264 072	1 236 887
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 264 072</b>	<b>1 236 887</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 825 112</b>	<b>2 637 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 177 465</b>	<b>6 172 773</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		344 180	344 180
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 347 849	3 272 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 692 029</b>	<b>3 616 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-164 648	-239 643
Årets resultat		50 339	150 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-114 309</b>	<b>-89 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 577 720</b>	<b>3 527 381</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 283 613	2 343 613
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 283 613</b>	<b>2 343 613</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000	60 000
Leverantörsskulder		74 391	64 749
Övriga skulder		14 037	14 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	167 704	162 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>316 132</b>	<b>301 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 177 465</b>	<b>6 172 773</b>

## 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	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrehabilitering	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	2018	2017
Årsavgifter	1 535 217	1 535 217
Hyror lokaler	10 007	9 206
Hyror parkering	30 100	25 200
Hyror garage	40 800	37 200
Avgift andrahandsuthyrning	3 160	2 190
Öresutjämning	-77	-45
	<b>1 619 207</b>	<b>1 608 968</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	15 202	0
Övriga intäkter	720	4 473
	<b>15 922</b>	<b>4 473</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 304	121 320
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 893
	Snöröjning/sandning	8 646	4 025
	Städning entreprenad	48 501	62 613
	Städning enligt beställning	0	5 400
	Hissbesiktning	2 955	2 521
	Gemensamma utrymmen	0	29 336
	Gård	0	1 880
	Serviceavtal	15 463	14 868
	Förbrukningsmateriel	3 489	4 798
	Teleport/hissanläggning	837	805
	Fordon	655	488
		<b>183 850</b>	<b>253 948</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 340
	Brf Lägenheter	0	1 188
	Gemensamma utrymmen	1 125	0
	Tvättstuga	10 877	20 522
	Sophantering/återvinning	0	10 079
	Källare	0	30 625
	Entré/trapphus	500	2 359
	Lås	49 002	12 518
	VVS	7 722	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 375	0
	Ventilation	8 813	0
	Elinstallationer	7 244	33 029
	Hiss	2 026	9 942
	Tak	6 944	0
	Fasad	4 359	0
	Garage/parkering	0	1 292
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 533
	Vattenskada	88 295	6 578
		<b>189 282</b>	<b>132 005</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	20 132
	Gemensamma utrymmen	0	50 389
	VVS	166 139	25 000
		<b>166 139</b>	<b>95 521</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 637	49 304
	Värme	292 125	282 165
	Vatten	64 856	48 828
	Sophämtning/renhållning	50 728	47 840
		<b>463 346</b>	<b>428 137</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 142	31 059
	Kabel-TV	84 638	84 099
		<b>118 780</b>	<b>115 158</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>51 449</b>	<b>50 635</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 172 847</b>	<b>1 075 403</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	3 982	3 675
	Inkassering avgift/hyra	425	5 200
	Revisionsarvode extern revisor	13 438	11 875
	Föreningskostnader	11 231	9 517
	Styrelseomkostnader	8 369	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 595	4 459
	Förvaltningsarvode	49 791	47 982
	Administration	9 728	7 468
	Korttidsinventarier	7 493	0
	Konsultarvode	10 104	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		<b>124 236</b>	<b>95 156</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 400	62 200
	Sociala kostnader	14 919	15 658
		<b>75 319</b>	<b>77 858</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	47 374	47 374
	Förbättringar	135 931	135 931
		<b>183 306</b>	<b>183 306</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 967 582	7 967 582
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 967 582</b>	<b>7 967 582</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 434 724	-4 251 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 306	-183 306
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 618 029</b>	<b>-4 434 724</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 349 553</b>	<b>3 532 858</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	165 000	165 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 398 000	19 398 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
		<b>34 198 000</b>	<b>34 198 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
	Lokaler	198 000	198 000
		<b>34 198 000</b>	<b>34 198 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	199 275	199 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 275</b>	<b>199 275</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-199 275	-199 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-199 275</b>	<b>-199 275</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 065	1 065
	Skattefordran	19 886	20 700
	Klientmedel hos SBC	1 540 090	1 378 432
		<b>1 561 041</b>	<b>1 400 197</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	3 272 370	3 258 740
	Reservering enligt stadgar	171 000	341 980
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-95 521	-328 350
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 347 849</b>	<b>3 272 370</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag rörligt</b>
	Swedbank	1,070 %	2 343 613	2 403 613	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 343 613</b>	<b>2 403 613</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
			<b>2 283 613</b>	<b>2 343 613</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 043 613 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 561 098	4 561 098

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	904	2 308
	Avgifter och hyror	166 800	160 039
		<b>167 704</b>	<b>162 347</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att beakta de offerter som inkommit för byte av hiss på Storgatan 6 och planerar att gå vidare med en av aktörerna. Målet är att påbörja arbetet snarast möjligt för att säkerställa att den nya hissen är på plats innan årets slut. Då samtliga aktörer nämnt att arbetet kommer ta cirka fyra veckor bör föreningens medlemmar vara inställda på att klara sig utan hiss under denna period.


Under år 2019 är det dags för en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens lägenheter. I samband med kontrollen kommer även imkanalerna att rensas. Offerter kommer att inhämtas från tänkbara aktörer.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 25/3 2019



Juan Aparicio Marquez  
Ledamot



Joel Gunnarsson  
Ledamot



David Kalantar  
Ledamot



Jonas Kibreab  
Ledamot



Mia Thovius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019



Niklas 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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 granskningsåtgärder 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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, 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 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 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

16/4 - 2019

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

Håkan Nilsson  
Intern revisor