

2022

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2022.

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 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

Joel Gunnarsson	Ordförande
Juan Aparicio	Ledamot
Jonas Kibreab	Ledamot
Elin Åkesson	Ledamot
Martin Ölund	Ledamot

Ingrid Dahlbom	Suppleant
Anna Rydén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning
Håkan Nilsson	Ordinarie Intern	Internrev.
Gun Johansson	Suppleant Intern	Internrev.

Valberedning

Therese Alm Hansell
Torun Wallgen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

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

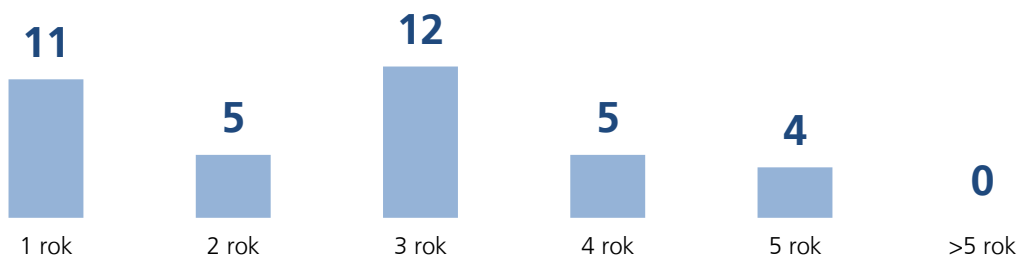
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 571 m², varav 2 476 m² utgör boyta 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 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av rör	2022	Spolning av samtliga stammar
Laddstolpar, elbil	2022	Installation av 13 st laddplatser (parkeringsplatser och garage)
Ombyggnation av uteplats	2022	Slutförande av ombyggnad
Filmning av rör	2022	Filmning rör för uppdatering av underhållsplan
Ombyggnad av uteplats	2021	Trädäck med insynsskydd
Byte av värmeväxlare	2021	Nuvarande värmeväxlare uttjänt
Översyn av trapphusen	2020 - 2021	Byte av belysning
Fogningsarbete - tak	2020	Kontroll utförd utan anmärkning
Ny hiss	2019	En ny hiss på Storgatan 6 installeras
Rör i undercentral	2019	Spricka i avl.rör
OVK	2019 - 2020	Avslutad våren 2020
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
Målning av källargolv	2013	Golv målning i korridorer, tvättstuga, cykelrum
Byggnation av skärmtak	2013	Över källaringångar och ingång till soprum på gården
Ventilationsöversyn	2013	Rengöring av självdragskanaler
Målning av balkonger	2012	Alla balkonger och div plåt detaljer 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
Renovering av rör källare	2023	Byte av synliga stammar och relining avlopp Storgatan 6
Garageportar	2023	Renovering av garageportar
Statusbesiktning balkonger	2023	Höganäsgatan 3
Målning	2023	Målning av trapphus
OVK	2026	Obligatorisk ventilationskontroll
Måla ståldörrar mot gård	2027	Höganäsgatan 3
Byta luftavtorkare torkrum	2027	Storgatan 6
Måla balkongräcken	2027	
Spola avloppsstammar	2027	Periodiskt underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	TELE2
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning
El	Fyrfasen
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kallvatten	Uppsala vatten
Städning	Luthagens Städ & Fönsterputs
Serviceavtal Hiss	KONE
Sophantering	U-a Vatten och Ragnsells

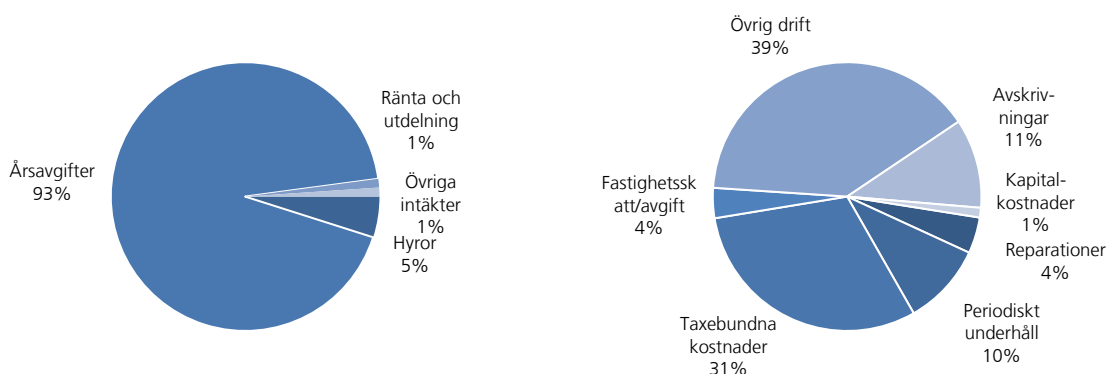
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 195 289	3 100 753
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 633 892	1 618 319
Finansiella intäkter	17 287	2 663
Minskning kortfristiga fordringar	0	159 331
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 045
	1 651 179	1 807 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 554 198	1 632 838
Finansiella kostnader	19 643	19 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	126 031	0
Ökning av kortfristiga fordringar	22 243	0
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 813	0
	1 800 928	1 712 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 045 541	3 195 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 748	94 536

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året slutfördes arbetet med den nya uteplatsen på innegården. Numera finns ett stort trädäck med insynsskydd. Under maj månad hölls en invigning av uteplatsen där föreningens medlemmar kunde träffas och äta grillat, dricka något gott och fika. En städdag anordnades under oktober månad och föreningen passade på att modernisera trädelysningen.

Efter motioner som inkom under föregående styrelseår fick styrelsen i uppdrag att utreda möjligheter för laddning av elbilar som ett steg i hållbarhetsarbetet. Under årsstämman 2022 presenterade dåvarande styrelse sitt förslag på laddplatser och beviljades att gå vidare med planerna. Flertalet offerter togs in och Miljöbelysning Sweden AB fick uppdraget att upprätta sju laddplatser utomhus och fem stycken i garagen. I samband med detta ansökte föreningen om bidrag hos Naturvårdsverket och blev beviljade 126 000 kr vilket är maxbeloppet och motsvarar halva kostnaden för laddstolparna. Bidraget betalades ut till föreningen under december månad.

Tidigare fastighetsskötaren Upplands Fastighetsservice blev uppköpta av Bredablickgruppen. Detta innebar en omstrukturering av organisationen och föreningen fick den nya fastighetsskötaren UBC Teknisk Förvaltning, vilket hittills fungerat bra.

Styrelsen anlät NHS för spolning av rör, vilka spolade samtliga stammar. Senare under året filmade bolaget föreningens rör i syfte att få en status inför uppdatering av underhållsplanen.

Representanter från föreningens ekonomiska förvaltare SBC var på plats för en översyn av fastigheten. Därefter upprättades en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till år 2071.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	850	874	898	922
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	127	122	112	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	44	41	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	8	8	9
Soliditet (%)	59	59	60	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	-215	513	-316
Nettoomsättning (tkr)	1 626	1 616	1 618	1 625

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	3 537 620	338 985	0	3 198 635
S:a bundet eget kapital	3 881 800	338 985	0	3 542 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-321 554	-338 985	-215 145	232 576
Årets resultat	-112 268	-112 268	215 145	-215 145
S:a fritt eget kapital	-433 823	-451 253	0	17 431
S:a eget kapital	3 447 977	-112 268	0	3 560 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-338 985
summa balanserat resultat	-433 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	174 708
att i ny räkning överförs	-259 115

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 626 043	1 616 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 849	2 108
Summa rörelseintäkter		1 633 892	1 618 319
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 260 553	-1 422 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 327	-122 943
Personalkostnader	Not 6	-101 318	-87 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 607	-183 305
Summa rörelsekostnader		-1 743 805	-1 816 143
RÖRELSERESULTAT		-109 913	-197 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 287	2 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 643	-19 983
Summa finansiella poster		-2 355	-17 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 268	-215 145
ÅRETS RESULTAT		-112 268	-215 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	2 736 060	2 799 636
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 736 060	2 799 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 738 860	2 802 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 922	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 739 221	1 902 198
Summa kortfristiga fordringar		1 762 143	1 902 198
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 331 458	1 318 908
Summa kassa och bank		1 331 458	1 318 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 093 601	3 221 106
SUMMA TILLGÅNGAR		5 832 461	6 023 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		344 180	344 180
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 537 620	3 198 635
Summa bundet eget kapital		3 881 800	3 542 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-321 554	232 576
Årets resultat		-112 268	-215 145
Summa fritt eget kapital		-433 823	17 431
SUMMA EGET KAPITAL		3 447 977	3 560 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 103 613
Summa långfristiga skulder		0	2 103 613
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 103 613	60 000
Leverantörsskulder		81 589	112 174
Skatteskulder		11 302	6 114
Övriga skulder		20 789	15 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	167 190	165 918
Summa kortfristiga skulder		2 384 483	359 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 832 461	6 023 542

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Laddstolpar	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 535 217	1 535 217
Hyror lokaler	9 917	9 646
Hyror parkering	29 050	29 400
Hyror garage	42 000	42 000
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Öresutjämning	-43	-52
	1 626 043	1 616 211

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	6 063	0
Övriga intäkter	1 786	2 108
	7 849	2 108

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 818	62 358
	Fastighetsskötsel beställning	14 846	13 072
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 299	1 192
	Snöröjning/sandning	4 308	4 285
	Städning entreprenad	54 231	55 195
	Städning enligt beställning	0	3 050
	Hissbesiktning	3 321	3 238
	Myndighetstillsyn	10 341	690
	Gemensamma utrymmen	53 874	90 753
	Sophantering	0	4 521
	Gård	52 549	0
	Förbrukningsmateriel	17 158	7 861
		277 744	246 215
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 180
	Tvättstuga	18 825	81 783
	Entré/trapphus	39 636	0
	Lås	11 111	6 316
	VVS	0	8 102
	Ventilation	2 719	14 534
	Elinstallationer	3 643	12 579
	Hiss	0	3 723
	Mark/gård/utemiljö	0	8 993
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 665
		75 934	142 875
	Periodiskt underhåll		
	VVS	174 708	0
	Värmeanläggning	0	215 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	60 480
		174 708	275 480
	Taxebundna kostnader		
	El	41 582	48 339
	Värme	327 496	313 064
	Vatten	103 431	112 002
	Sophämtning/renhållning	68 832	54 465
		541 340	527 870
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 144	38 462
	Självrisk	0	48 991
	Kabel-TV	86 510	85 489
	Bredband	0	759
		126 654	173 701
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 173	56 433
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 260 553	1 422 573

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 126	1 876
	Tele- och datakommunikation	0	9 065
	Juridiska åtgärder	13 594	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 250
	Föreningskostnader	1 252	700
	Styrelseomkostnader	18 605	4 200
	Fritids- och trivselkostnader	8 315	1 033
	Förvaltningsarvode	60 147	53 284
	Administration	18 762	9 081
	Korttidsinventarier	0	1 690
	Konsultarvode	46 241	16 996
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		192 327	122 943
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 733	70 500
	Sociala kostnader	20 585	16 822
		101 318	87 322
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	47 374	47 374
	Förbättringar	142 233	135 931
		189 607	183 305

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 967 582	7 967 582
	Nyanskaffningar	126 031	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 093 613	7 967 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 167 946	-4 984 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 607	-183 305
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 357 553	-5 167 946
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 736 060	2 799 636
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	165 000	165 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 433 000	22 645 000
	Taxeringsvärde mark	29 364 000	21 600 000
		67 797 000	44 245 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	44 000 000
	Lokaler	797 000	245 000
		67 797 000	44 245 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	25 138	25 817
	Klientmedel hos SBC	659 355	825 924
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 456
		1 739 221	1 902 198

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 198 635	2 977 410
	Reservering enligt stadgar	338 985	221 225
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 537 620	3 198 635

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,910 %	2 103 613	2 163 613	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 103 613	2 163 613	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 103 613	-60 000	
			0	2 103 613	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 803 613 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 561 098	4 561 098


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	1 147
	Sociala avgifter	0	360
	Ränta	1 595	1 641
	Avgifter och hyror	165 595	162 770
		167 190	165 918

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% efter rekommendation från föreningens ekonomiska förvaltare hos SBC. Målning av alla tre trapphus kommer att ske under våren. Vidare kommer garageportarna att moderniseras. Byte av synliga stammar och relining avlopp i källaren på Storgatan.


Styrelsens underskrifter

den 10/4 2023


Joel Gunnarsson
Ordförande


Juan Aparicio
Ledamot


Jonas Kibreak
Ledamot


Elin Åkesson
Ledamot


Martin Ölund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14/4

2023

Feiff Revision AB


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 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 2022-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2023-04-14


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Håkan Nilsson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 592 563	1 535 217	1 535 000
Hyror lokaler	10 000	9 917	10 000
Hyror parkering	29 000	29 050	29 400
Hyror garage	42 000	42 000	42 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 902	0
Öresutjämning	0	-43	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 063	0
Övriga intäkter	0	1 786	0
	1 673 563	1 633 892	1 616 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-69 000	-51 818	-64 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-14 846	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-15 299	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-4 308	-10 000
Städning entreprenad	-61 000	-54 231	-56 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-3 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 321	-4 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-10 341	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-53 874	-1 000
Sopphantering	-5 000	0	-6 000
Gård	-10 000	-52 549	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 400	-6 000
Brandskydd	-10 000	0	-1 000
	-193 000	-263 986	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-90 000
Tvättstuga	-10 000	-18 825	0
Entré/trapphus	0	-39 636	0
Lås	-6 000	-11 111	0
Ventilation	-10 000	-2 719	0
Elinstallationer	0	-3 643	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	0	0
	-29 000	-75 934	-90 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-340 000	0	-300 000
VVS	-200 000	-174 708	-100 000
Garage/parkering	-110 000	0	0
	-650 000	-174 708	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-41 582	-61 000
Värme	-345 000	-327 496	-300 000
Vatten	-124 000	-103 431	-120 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-68 832	-65 000
	-619 000	-541 340	-546 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-40 144	-39 000
Kabel-TV	-86 000	-86 510	-89 000
Bredband	-1 000	0	0
	-130 000	-126 654	-128 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 432	-64 173	-54 000
	-53 432	-64 173	-54 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 126	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-13 594	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-12 000	-994	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-18 605	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-8 315	-6 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-60 147	-55 000
Administration	-9 000	-16 464	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-12 000
Konsultarvode	-30 000	-46 241	-55 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
OBS konto	0	-16 314	0
	-143 000	-206 085	-174 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 000	-74 033	-71 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-3 000
Övriga arvoden	-4 000	-6 700	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-20 585	-25 000
	-101 000	-101 318	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-48 000	-47 374	-48 000
Förbättringar	-136 000	-142 233	-136 000
	-184 000	-189 607	-184 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 102 432	-1 743 805	-1 839 000
RÖRELSERESULTAT	-428 869	-109 913	-222 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	17 278	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-23 000	-19 438	-21 000
Räntekostnader skattekonto	0	25	0
Övriga räntekostnader	0	-230	0
	-23 000	-2 355	-21 000
RESULTAT	-451 869	-112 268	-243 600

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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