



# ANMÄLNINGSTALONG ÅRSSTÄMMA 2018 BRF STORGÅRDEN

Jag/ Vi kommer till Brf Storgårdens föreningsstämma.

Tid: Måndag den 4 februari 2019 kl. 18.30

Plats: Restaurang Kajsas, Gustaf Adolfsgatan 21

Namn: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

Antal personer: \_\_\_\_\_

Anmälan lämnas senast måndag 28 januari 2019 på expeditionen, Östra Promenaden 51.





# ÅRSREDOVISNING 2018

## BRF STORGÅRDEN



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA



## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNING

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

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till

## Ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 4 februari 2019 kl 18.30

Plats: Restaurang Kajsas, Gustaf Adolfsgatan 21

### Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Inkomna motioner:  
\*Motion om rökförbud från balkonger och fönster, bifogas årsredovisningen tillsammans med styrelsens svar
- 24 Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Storgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0127

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 - 2018-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-04. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 februari 2018. Stämman beslutade i ett enhälligt andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer


Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ricard Carlenius	Ordförande	i tur att avgå
Morgan Stagnemo	Sekreterare	i tur att avgå
Inger Brag	Ledamot och studieorganisatör	
Agneta Jeppsson	Ledamot	
Dick Axelsson	Vice Ordförande	i tur att avgå
Johanna Vang	Ledamot	
Torbjörn Walterhed	ledamot utsedd av HSB Östra	

Firmatecknare har varit Ricard Carlenius, Johan Melin, Dick Axelsson samt Morgan Stagnemo två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Britt-Marie Hillbom med Annika Wärn som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB 

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Agneta Jeppsson, Dick Axelsson och Morgan Stagnemo som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Johan Melin och Inger Brag som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Teresa Kyndel, sammankallande, och Ziad Alghazi.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Ploggen 1-4 i Norrköpings kommun med adresserna Odalgatan 23, Tingstagatan 3-5, Styrestagatan 2-10 och Östra Promenaden 51. Husen färdigställdes år 1936/37 och innehåller 231 bostäder om 10 143 m<sup>2</sup>, samt lokaler om 400,5 m<sup>2</sup>.

#### Lägenhetsfördelning:

118 st.	1 rum och kök
88 st.	2 rum och kök
18 st.	3 rum och kök
7 st.	4 rum och kök

I början av 1980-talet gjordes en genomgripande renovering med ny fasadbeklädnad och nya fönster, byte av avloppsstammar samt installation av hissar. På 1990-talet har föreningen bytt plåttak.

År 2001 renoverades samtliga balkonger. De översta balkongerna har kompletterats med tak.

År 2003 installerades brandvarnare i samtliga lägenheter.

År 2003-2004 badrumsrenovering och byte av vattenstammar.

År 2005 byggdes vicevärd/styrelserum om till en lägenhet

År 2006 utfördes injustering av värmesystem, uppgradering av kabel-TV nät samt besiktning av badrum.

År 2008 uppfördes miljöhus och sopnedkassen stängdes.

År 2009 renovering av tvättstuga, målning av trapphus och ventilationsåtgärder.

År 2010 föreningen genomförde ombyggnad och övergick till kollektiv elmätning.

År 2011 installation av ny styr- och reglerutrustning samt värmeväxlare, modernisering av hissar påbörjades.

År 2013 Plattsättning på gården.

År 2014 Byte belysningsarmaturer och fönstermålning.

År 2016 Gemensam gym-, bastu och relaxavdelning byggdes i källaren.

År 2017 Takmålning påbörjades.



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Pema	Fastighetsskötsel
Pema	Lokalvård
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar
Otis	Service hissar

Som vicevärd har Johan Melin fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-05-07 av styrelsen.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Takmålning och byggnation av mindre tak över källarentreér har avslutats.

Renovering av tvättstuga på Tingstagatan 3

Iordningsställande av ett nytt övernattningsrum påbörjades på Styrestagatan 10.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Medlemsinformation

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 275 (fg år 271). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2018/2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare



## Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	8 095	8 095	8 095	8 095	8 095
Årets resultat, tkr	910	-1 063	1 755	1 974	642
Balansomslutning, tkr	34 567	35 824	37 251	35 464	33 715
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	798	798	798	798	798
Driftkostnad, kr/kvm *	443	434			
Ränta, kr/kvm	33	39			
Lån, kr/kvm	2 084	2 296			
Fond för yttre underhåll, tkr	1 138	2 044			
Likviditet %	448%	478%			
Soliditet %	30%	27%			

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).  
Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).  
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).  
Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 2,8 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 798 kr/m<sup>2</sup> inklusive hushållsel. *cc*





## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	277 805	323 105	2 044 058	8 018 166	-1 063 172	9 599 962
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-1 063 172	1 063 172	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			523 000	-523 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 429 463	1 429 463		0
Årets resultat					910 086	910 086
Belopp vid årets utgång	277 805	323 105	1 137 595	7 861 457	910 086	10 510 048

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 861 457
Årets resultat	910 086
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 771 543</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	8 771 543
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 099 711	8 114 151
Övriga rörelseintäkter	3	96 493	158 287
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 196 204</b>	<b>8 272 438</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 807 653	-3 786 136
Övriga externa kostnader	5	-622 102	-571 925
Underhåll enligt plan	6	-1 429 463	-3 530 440
Personalkostnader och arvoden	7	-239 805	-222 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-839 624	-834 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 938 647</b>	<b>-8 945 632</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 257 556</b>	<b>-673 194</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 707	18 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 177	-408 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 470</b>	<b>-389 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>910 086</b>	<b>-1 063 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>910 086</b>	<b>-1 063 172</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	910 086	-1 063 172
Reservering till fond yttre underhåll	-523 000	-421 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 429 463	3 530 440
<b>Överskott</b>	<b>1 816 549</b>	<b>2 046 268</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 116 225	24 924 522
Inventarier, verktyg och installationer	9	81 876	113 203
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 198 101</b>	<b>25 037 725</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 198 601</b>	<b>25 038 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 817	6 799
Övriga fordringar		0	9 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	139 151	98 346
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>145 968</b>	<b>114 241</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	8 000 000	8 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>8 000 000</b>	<b>8 700 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 222 900	1 971 536
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>2 222 900</b>	<b>1 971 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 368 868</b>	<b>10 785 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 567 469</b>	<b>35 824 002</b>

DC

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		277 805	277 805
Upplåtelseavgifter		323 105	323 105
Fond för yttre underhåll		1 137 595	2 044 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 738 505</b>	<b>2 644 968</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 861 457	8 018 166
Årets resultat		910 086	-1 063 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 771 543</b>	<b>6 954 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 510 048</b>	<b>9 599 962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 859 964	18 025 589
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 859 964</b>	<b>18 025 589</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	9 116 685	6 185 664
Leverantörsskulder		283 999	214 149
Aktuella skatteskulder		10 323	22 923
Övriga skulder	16	962 902	927 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	823 548	848 487
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 197 457</b>	<b>8 198 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 567 469</b>	<b>35 824 002</b>

cc

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kontoplanen, varför jämförelsesiffrorna inte är helt jämförbara.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 15 537 tkr.

### 2 Nettoomsättning

	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	8 095 176	8 095 176
Hyror	136 892	154 761
Hyresbortfall	-32 937	-36 367
Avsättning till inre fond	-99 420	-99 419
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 099 711</b>	<b>8 114 151</b>

### 3 Övriga rörelseintäkter

	2017/2018	2016/2017
Andrahandsuthyrningar	11 549	0
Överlåtelseavgift	49 712	15 680
Pantförskrivningsavgift	31 087	6 720
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 145	25 261
Ersättning från försäkringsbolag	0	110 626
Övriga rörelseintäkter	<b>96 493</b>	<b>158 287</b>

4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Löpande underhåll	599 819	674 275
Elavgifter	688 630	652 188
Uppvärmningsavgifter	1 159 284	1 131 489
Vatten och avlopp	290 224	354 656
Sophämtning	134 416	131 328
Övrig renhållning	9 765	22 352
Gemensamhetsanläggning	3 695	9 311
Försäkringar	102 515	98 568
Kabel-tv	77 697	77 584
Fastighetsskötsel	466 219	359 375
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	275 010	275 010
Övriga kostnader	379	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 807 653</b>	<b>3 786 136</b>
5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Befarade förluster på hyresfordringar	0	-1 559
Revisionsarvoden	19 475	16 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	291 974	286 140
Övriga förvaltningskostnader	112 849	90 691
Konsultarvoden	23 626	26 628
Medlemsavgift HSB	80 660	80 660
Möteskostnader	34 715	2 271
Medlemsaktiviteter	0	27 257
Fritidsverksamhet	0	4 463
Överlåtelseavgift	57 533	39 175
Kreditupplysning	1 270	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>622 102</b>	<b>571 925</b>
6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	1 429 463	3 530 440
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>1 429 463</b>	<b>3 530 440</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode styrelse	109 000	91 600
Arvode vicevärd	73 700	78 225
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 500
Sociala avgifter	55 105	49 988
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>239 805</b>	<b>222 313</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

DC



8 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 519 475	47 519 475
Ingående anskaffningsvärde mark	647 000	647 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 166 475</b>	<b>48 166 475</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 241 953	-22 433 656
Årets avskrivningar	-808 297	-808 297
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 050 250</b>	<b>-23 241 953</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 116 225</b>	<b>24 924 522</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	592 000	592 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	209 000	209 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>89 801 000</b>	<b>89 801 000</b>
Fastighetsbeteckning: Plogen 1,2,3,4		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	156 634	84 547
Årets investeringar	0	72 087
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 634</b>	<b>156 634</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-43 431	-16 910
Årets avskrivningar	-31 327	-26 521
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-74 758</b>	<b>-43 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 876</b>	<b>113 203</b>
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetald försäkring	34 776	32 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 375	38 494
Förutbetald administration	0	26 887
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>139 151</b>	<b>98 346</b>

cc

12 Övriga kortfristiga placeringar			2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande konto HSB			8 000 000	8 700 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>8 000 000</b>	<b>8 700 000</b>
13 Kassa och bank			2018-08-31	2017-08-31
Swedbank			2 222 900	1 971 536
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>2 222 900</b>	<b>1 971 536</b>
14 Skulder till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,32	2022-09-01	2 903 029	2 933 429
Stadshypotek AB			0	2 000 000
Stadshypotek AB	0,85	2019-01-30	1 889 577	1 909 573
Stadshypotek AB	2,16	2019-09-01	6 087 090	6 153 074
Stadshypotek AB	0,85	2019-01-30	4 725 000	4 775 000
Stadshypotek AB	1,36	2022-10-30	1 040 431	1 051 471
Stadshypotek AB	2,16	2019-09-01	2 969 022	3 001 206
Stadshypotek AB	0,85	2019-01-30	2 362 500	2 387 500
			<b>21 976 649</b>	<b>24 211 253</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			234 604	242 204
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			8 882 081	5 943 460
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>12 859 964</b>	<b>18 025 589</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			938 416	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			20 803 629	
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar			35 096 400	35 096 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>35 096 400</b>	<b>35 096 400</b>
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			234 604	242 204
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			8 882 081	5 943 460
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 116 685</b>	<b>6 185 664</b>





16 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt	42 493	40 160
Lagstadgade sociala avgifter	31 304	30 146
Övriga kortfristiga skulder	3 746	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	885 359	856 922
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>962 902</b>	<b>927 228</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	856 922	793 290
Uttag under året	-70 984	-35 787
Avsättning	99 420	99 419
<b>Utgående värde</b>	<b>885 359</b>	<b>856 922</b>
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	33 354	39 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 904	158 639
Förskottsbetalda hyror och avgifter	531 021	637 373
Avtalsplacerade betalningar	13 269	13 143
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>823 548</b>	<b>848 487</b>

DE



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

Norrköping 2018-12-18

Ricard Carlenius

Morgan Stagnemo

Dick Axelsson

Torbjörn Walterhed

Inger Brag

Agneta Jeppsson

Johanna Vang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-14

Britt-Marie Hillblom

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storgården i Norrköping, org.nr. 725000-0127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storgården i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

cc

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storgården i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping 14/1 2019



**Christina Cederlöf**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Britt-Marie Hillbom

Av föreningen vald revisor

## Rökförbud på balkonger & från fönster

Härmed föreslås ett totalt förbud mot att röka på och från samtliga balkonger och fönster i föreningen.

Det finns medlemmar i föreningen som är astmatiker och som får svårigheter med sin andning på grund av att man utsätts för passiv rökning från sina grannar.

Denna sommar har varit extra plågsam då man gärna har balkongen öppen under natten för att få lite svalka. Men för att inte behöva utsättas för sina grannars rökning så får man (istället för att kunna njuta av lite svalka och ro till att sova), stänga all ventilation och plågas i stillastående värme.

Med ansträngningsastma och extra känslighet mot starka dofter, framför allt rök, är detta mycket plågsamt.

Jag har inte valt att få astma. Mina grannar väljer att röka.

De som röker förstör inte bara sin egen hälsa, de förstör även min hälsa.

Jag vill också kunna njuta av att vara på min balkong när vädret tillåter.

Förslag till beslut på årsstämman: Totalt förbud mot rökning på och från samtliga balkonger och fönster i föreningen.



Sara Andersson, lgh 178

Jag begär att få veta att ni mottagit denna motion.

(Kontakta mig kan ni göra på: 0761-65 59 63)

Styrelsens svar på motion om rökförbud från balkonger och fönster:

När en medlem nyttjar sin bostadsrätt följer av § 38 i stadgarna att *"Bostadsrättshavaren ska [...] vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset."* Att röka inne i bostadsrätten kan enligt styrelsen inte anses bryta mot detta under förutsättning att rökningen bedrivs på ett ansvarsfullt sätt bland annat med tanke på sina grannar.

I § 38 i stadgarna anges även att *"Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas."* Det innebär att oacceptabel störning i form av till exempel cigarettrök redan idag inte är tillåten och inte heller behöver accepteras av övriga medlemmar. Den medlem som anser sig vara utsatt för påverkan av cigarettrök i stor omfattning bör kontakta styrelsen som är skyldiga att utreda om det föreligger någon oacceptabel störning, samt agera om en störning anses föreligga.

Styrelsen anser att det saknas lagstöd för en bostadsrättsförening att införa en ordningsregel om rökförbud inne i lägenheter. Om bostadsrättsföreningen trots allt inför en sådan ordningsregel kommer det därmed inte att bli någon konsekvens för den som bryter mot den.

**Styrelsens förslag till beslut på föreningsstämman är därför att motionen avslås.**

Styrelsen för HSB:s brf Storgården i Norrköping, genom Ricard Carlenius, ordförande.