

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
STORGÅRDEN



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Storgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 att läsa om 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 2013-06-26 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Carl-Henric Grenholm	Ordförande
Tobias Nordin	Vice ordförande
Gustav Jangsten	Sekreterare
Gunilla Lundén	Ledamot
Fredrik Silberleitner	Ledamot

Ingrid Dahlbom	Suppleant
Petter Ström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning
Håkan Nilsson	Ordinarie Extern	
Juan Aparicio	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gun Johansson  
Anna Rydén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.  
Extra föreningsstämma hölls 2016-06-13. Extra stämma med anledning av förslag till stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 21:1	1959	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

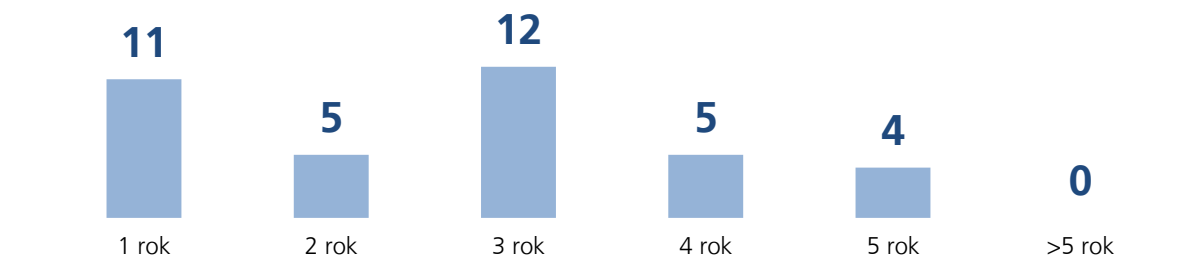
Fastigheten bebyggdes 1961-1963 och består av 2 flerbostadshus i 3 till 5 våningar.  
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas 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
Kopplingskåp	3 m <sup>2</sup>	1 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
tvättstuga torkrum med mangel bastu och relax hobbyrum	byggs om till motionsrum 2017

### 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
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	Golvmålning 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 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
Rör i källaren	2017	Besiktning av rör i källaren på Storgatan 6
Byggnation av motionsrum	2017	Hobbyrummet byggs om till motionsrum
Grind till innergården	2018	Grind vid infarten till innergården
Ny hiss	2019	En ny hiss på Storgatan 6 installeras
Målning av trapphusen	2020	Ommålning av trapphusen och slipning av golven



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	COMHEM
Fastighetskötsel	Upplands Boservice
El	Fyrfasen
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophantering	Uppsala vatten, Ragn-Sells, Returpapperscentralen
Kallvatten	Uppsala vatten
Städning	RenJämt
Serviceavtal Hiss	KONE

## Föreningens ekonomi

Föreningen har ett klientmedelskonto på Handelsbanken där saldot 2016-12-31 uppgick till 1 180 471:52 kronor. På Swedbank har föreningen ett penningmarknadskonto där saldot 2016-12-31 uppgick till 1 206 452:08 kronor. Under året har styrelsen beslutat om att göra en överföring av medel från klientmedelskontot till det konto som finns på Swedbank med 700 000 kronor.

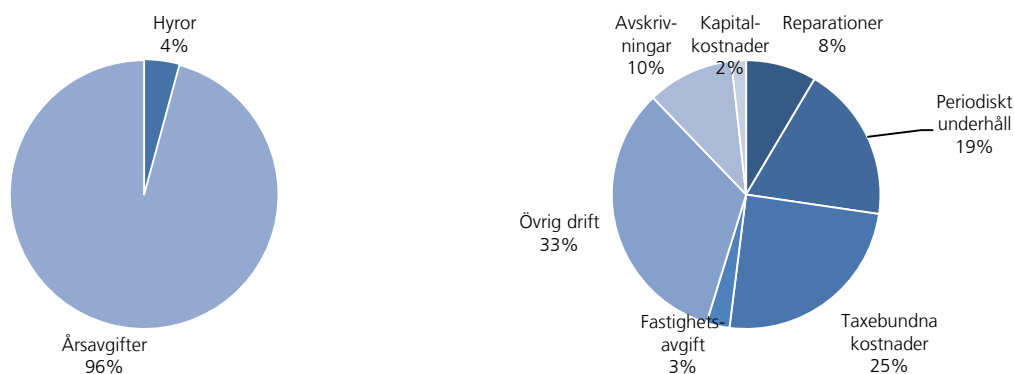
Föreningens lån på fastigheten Kvarngärdet 21.1 uppgick 2016-12-31 till 2 463 613 kronor. Lånet är bundet till 2018-11-23 och räntesatsen är för närvarande 1,28 %.

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	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 320 620</b>	<b>2 773 253</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 604 040	1 621 912
Finansiella intäkter	303	1 123
Minskning kortfristiga fordringar	869	804
Ökning av kortfristiga skulder	92 358	0
	<b>1 697 570</b>	<b>1 623 839</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 537 748	1 295 706
Finansiella kostnader	32 009	69 577
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	470 963
Minskning av långfristiga skulder	60 000	66 852
Minskning av kortfristiga skulder	0	173 374
	<b>1 629 756</b>	<b>2 076 471</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 388 434</b>	<b>2 320 620</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>67 814</b>	<b>-452 632</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 1 268 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 genomförts ett byte av samtliga radiatorventiler i föreningens två fastigheter. Den styrenhet för uppvärmningen som finns i undercentralen har också utbytt. För att förbättra värmen har innan jul utförts en vinterjustering av elementen i samtliga lägenheter.

Utsidorna av de fem entrédörrar som finns till föreningens två fastigheter har tvättats, slipats och lackats under våren. Nya blomsterrabatter har planterats på uteplatsen. I samband därmed har även sandlådan flyttats och ytterligare en sittgrupp med utemöbler har anskaffats.

De problem som upptäcktes i samband med lägenhetsbesiktningen hösten 2015 har åtgärdats under året. En justering har gjorts av de fönster som varit svåra att öppna och stänga i ett relativt stort antal lägenheter. På grund av risk för fuktskador har flera medlemmar uppmanats att renovera sina badrum och toaletter. I två lägenheter har väggar i vardagsrummet renoverats på grund av äldre fuktskador.

En renovering av styrelserummet har genomförts. Ett nytt trägolv har lagts och väggarna har målats om. I samband därmed har även inköpts ett nytt skrivbord, en ny dator och en ny skrivare.

Tre cykelgarage har inköpts och monterats på innergården, varvid även nya cykelställ har anskaffats. I samband därmed har föreningen efter samråd med polisens hittegodsavdelning ombesörjt en borttransport av cyklar som inte tillhör föreningens medlemmar. Även möbler, gamla dörrar och annat som funnits i allmänna utrymmen på vindarna i de två fastigheterna har på grund av brandrisken fraktats bort, efter vederbörlig information till medlemmarna.

Föreningsstämman har beslutat att anta nya stadgar med en bestämmelse om att avgift får tas ut av den som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Styrelsen har beslutat att denna avgift ska uppgå till 365 kronor i månaden. Styrelsen har också beslutat att ändra den praxis som gäller för kölistor till garage och bilplats på gården. Från och med den 1 januari 2017 gäller att den som tackar nej till erbjudande om garageplats eller uteparkering förlorar sin plats på listan.

Ett nytt avtal har slutits med Ren Jämt om lokalvård i föreningens två fastigheter. Dessutom har ett nytt avtal slutits med KONE om service av hissen på Storgatan 6. Efter samråd med SBC har underhållsplanen reviderats. Ommålningen av trapphusen har senarelagts till 2020, byggnation av motionsrum och ny grind till innergården har inplanerats som underhåll, och en modernisering av hissen på Storgatan 6 planeras till 2019.

Sex lägenheter har under året bytt ägare. Städdagar har anordnats den 7 maj och den 29 oktober. Information till medlemmarna har givits dels på föreningens hemsida och dels genom informationsbladet "Hänt i Storgården", som utkommit med fem nummer under året.

## 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: 54 st  
Tillkommande medlemmar: 11 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	995	1 019	1 046	1 073
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	107	91	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	22	29	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	27	29	31
Soliditet (%)	55	56	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-149	78	179	198
Nettoomsättning (tkr)	1 603	1 605	1 603	1 604

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	3 258 740	341 980	0	2 916 760
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 602 920</b>	<b>341 980</b>	<b>0</b>	<b>3 260 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-77 294	-341 980	78 372	186 314
Årets resultat	-148 719	-148 719	-78 372	78 372
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-226 013</b>	<b>-490 699</b>	<b>0</b>	<b>264 686</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 376 907</b>	<b>-148 719</b>	<b>0</b>	<b>3 525 626</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 719
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	264 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-341 980</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-226 013</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>328 350</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>102 337</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 602 972	1 604 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 068	17 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 604 040</b>	<b>1 621 912</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 315 369	-1 120 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 483	-110 618
Personalkostnader	Not 6	-88 896	-65 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 306	-179 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 721 053</b>	<b>-1 475 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-117 013</b>	<b>146 826</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303	1 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 009	-69 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 706</b>	<b>-68 454</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-148 719</b>	<b>78 372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-148 719</b>	<b>78 372</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 3 716 164	3 899 469
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 716 164</b>	<b>3 899 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 718 964</b>	<b>3 902 269</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 203 975	1 867 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 204 095</b>	<b>1 867 249</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 207 963	477 864
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 207 963</b>	<b>477 864</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 412 057</b>	<b>2 345 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 131 021</b>	<b>6 247 382</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		344 180	344 180
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 258 740	2 916 760
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 602 920</b>	<b>3 260 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-77 294	186 314
Årets resultat		-148 719	78 372
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-226 013</b>	<b>264 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 376 907</b>	<b>3 525 626</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 403 613	2 456 761
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 403 613</b>	<b>2 456 761</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	60 000	66 852
Leverantörsskulder		111 850	59 923
Övriga skulder		15 572	11 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	163 079	126 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>350 501</b>	<b>264 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 131 021</b>	<b>6 247 382</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter	1 535 217	1 535 217
	Hyror lokaler	9 000	9 000
	Hyror parkering	25 200	24 600
	Hyror garage	33 600	36 000
	Öresutjämning	-45	-45
		<b>1 602 972</b>	<b>1 604 772</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Övriga intäkter	1 068	17 140
		<b>1 068</b>	<b>17 140</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 120	112 836
	Fastighetsskötsel beställning	5 733	5 442
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 762
	Snöröjning/sandning	6 433	9 425
	Städning entreprenad	49 587	44 808
	Hissbesiktning	2 466	2 393
	Myndighetstillsyn	-760	1 710
	Gemensamma utrymmen	2 413	4 222
	Gård	2 325	3 846
	Serviceavtal	15 095	14 683
	Förbrukningsmateriel	6 310	2 513
	Brandskydd	2 397	584
		<b>243 869</b>	<b>213 224</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	31 306	0
	Brf Lägenheter	1 558	0
	Gemensamma utrymmen	12 000	814
	Tvättstuga	5 815	11 960
	Källare	635	5 125
	Entré/trapphus	3 786	3 616
	Lås	14 534	12 587
	VVS	9 683	0
	Ventilation	1 556	8 513
	Elinstallationer	0	4 806
	Hiss	450	1 768
	Tak	0	1 125
	Fasad	0	16 041
	Fönster	11 750	0
	Garage/parkering	1 233	771
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 794
	Vattenskada	54 663	4 313
		<b>148 969</b>	<b>73 233</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	39 463	0
	Entré/trapphus	28 125	0
	VVS	260 762	0
	Tak	0	246 343
		<b>328 350</b>	<b>246 343</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 264	54 265
	Värme	270 982	274 985
	Vatten	63 457	55 835
	Sophämtning/renhållning	45 652	41 202
	Grovsopor	0	1 431
		<b>432 355</b>	<b>427 718</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 081	28 034
	Kabel-TV	83 849	83 762
		<b>112 930</b>	<b>111 796</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 896</b>	<b>47 721</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 315 369</b>	<b>1 120 034</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	2 451	2 688
	Inkassering avgift/hyra	850	4 950
	Hysesförluster	2	60
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	7 500
	Föreningskostnader	9 796	15 794
	Styrelseomkostnader	3 250	4 700
	Fritids- och trivselkostnader	3 104	1 311
	Förvaltningsarvode	46 701	44 872
	Förvaltningsarvoden övriga	1 075	1 063
	Administration	10 204	2 762
	Korttidsinventarier	41 070	0
	Konsultarvode	0	19 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		<b>133 483</b>	<b>110 618</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 810	53 250
	Sociala kostnader	18 086	11 804
		<b>88 896</b>	<b>65 054</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	47 374	47 374
	Förbättringar	135 931	132 006
		<b>183 306</b>	<b>179 381</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 967 582	7 496 619
	Nyanskaffningar	0	470 963
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 967 582</b>	<b>7 967 582</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 068 113	-3 888 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 306	-179 381
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 251 418</b>	<b>-4 068 113</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 716 164</b>	<b>3 899 469</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	165 000	165 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 398 000	12 773 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	11 600 000
		<b>34 198 000</b>	<b>24 373 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	24 200 000
	Lokaler	198 000	173 000
		<b>34 198 000</b>	<b>24 373 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade 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>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 064	878
	Skattefordran	22 439	23 614
	Klientmedel hos SBC	1 180 472	1 842 757
		<b>1 203 975</b>	<b>1 867 249</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 916 760	2 673 030
	Reservering enligt stadgar	341 980	243 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 258 740</b>	<b>2 916 760</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,280 %	2 463 613	2 523 613	2018-11-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 463 613</b>	<b>2 523 613</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-66 852	
			<b>2 403 613</b>	<b>2 456 761</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 103 613 kr.



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 561 098	4 561 098

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I enlighet med beslut vid föreningsstämman har planerats att bygga om det hobbyrum som finns i källaren på Storgatan 6. Där har planerats för ett motionsrum med ett varierat utbud av träningsredskap, såsom crosstrainer och motionscykel. Ett nytt golv kommer att läggas i rummet och väggarna kommer att målas om under februari 2017. Förhoppningen är att motionsrummet ska kunna börja användas under mars månad.

Föreningsstämman har också beslutat att en ny grind ska anskaffas vid infarten till innergården för att förhindra besök av obehöriga. Styrelsen har beslutat att senarelägga inköpet av denna grind till 2018.

Under året har förts samtal med såväl SBC som KONE om behovet av en modernisering av den hiss som finns på Storgatan 6. Den nuvarande hissen installerades när fastigheten byggdes i början av 1960-talet. Den är ombyggd 1994 av KONE, med nytt apparatställ, spel, motor och schaktstam. SBC beräknar att en ny hiss ska hålla 35 - 40 år och att därefter en ny hiss behöver installeras. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att en ny hiss ska anskaffas 2019 och att offerter för en sådan ska inhämtas.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	2 414	1 525
	Förutbetalda avgifter och hyror	160 665	125 230
		<b>163 079</b>	<b>126 755</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 20 / 2 2017



Carl-Henric Grenholm  
Ordförande



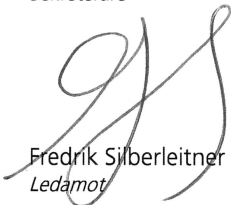
Tobias Nordin  
Vice ordförande



Gustav Jangsten  
Sekreterare



Gunilla Lundén  
Ledamot



Fredrik Silberleitner  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2017



Niklas Feiff  
Extern revisor



Håkan Nilsson  
Extern 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 år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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. Antagander 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 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 revisions sed 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag 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 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 år 2016 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

försvärslig 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.

#### *Revisorernas 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 den 13/3 2017



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor



Håkan Nilsson

Internrevisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 535 217	1 535 217	1 535 200
Hyror lokaler	9 000	9 000	9 000
Hyror parkering	25 200	25 200	25 200
Hyror garage	36 000	33 600	36 000
Öresutjämning	0	-45	0
Övriga intäkter	0	1 068	0
	<b>1 605 417</b>	<b>1 604 040</b>	<b>1 605 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-119 500	-117 120	-114 200
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-5 733	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-34 750	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 433	-10 000
Städning entreprenad	-60 000	-49 587	-45 400
Hissbesiktning	-3 000	-2 466	-3 000
Myndighetstillsyn	0	760	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 413	-3 000
Gård	0	-2 325	-3 000
Serviceavtal	-12 000	-15 095	-14 900
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 310	-5 000
Brandskydd	-1 000	-2 397	-1 000
	<b>-228 500</b>	<b>-243 869</b>	<b>-206 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-31 306	0
Brf Lägenheter	-10 000	-1 558	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 000	0
Tvättstuga	-10 000	-5 815	-10 000
Sophantering/återvinning	-3 000	0	-3 000
Källare	-10 000	-635	0
Entré/trapphus	0	-3 786	0
Lås	-12 000	-14 534	-7 000
VVS	0	-9 683	0
Ventilation	0	-1 556	0
Elinstallationer	-5 000	0	0
Hiss	0	-450	0
Huskropp utvändigt	-10 000	0	-10 000
Tak	-5 000	0	-5 000
Fasad	-5 000	0	-10 000
Fönster	0	-11 750	0
Garage/parkering	-5 000	-1 233	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-10 000
Vattenskada	-5 000	-54 663	0
Övrigt	-15 000	0	-40 000
	<b>-100 000</b>	<b>-148 969</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-100 000	-39 463	0
Entré/trapphus	0	-28 125	-25 000
VVS	-25 000	-260 762	-300 000
	<b>-125 000</b>	<b>-328 350</b>	<b>-325 000</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'G. J. S. Ta'.

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 000	-52 264	-50 000
Värme	-280 000	-270 982	-237 000
Vatten	-62 500	-63 457	-63 600
Sophämtning/renhållning	-44 000	-45 652	-40 800
Grovsopor	0	0	-1 500
	<b>-442 500</b>	<b>-432 355</b>	<b>-392 900</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-28 600	-29 081	-28 400
Kabel-TV	-85 500	-83 849	-84 800
	<b>-114 100</b>	<b>-112 930</b>	<b>-113 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-48 896	-48 700
	<b>-49 000</b>	<b>-48 896</b>	<b>-48 700</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-850	-5 000
Hyresförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 200	-10 000	-7 600
Föreningskostnader	-15 000	-9 796	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 250	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 104	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 300	-46 701	-46 400
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 075	0
Administration	-8 000	-10 204	-4 000
Korttidsinventarier	-3 000	-41 070	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-5 000
	<b>-99 500</b>	<b>-133 483</b>	<b>-100 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-59 500	-67 310	-59 500
Revisionsarvode arvoderad	-3 500	-3 500	-3 500
Arbetsgivaravgifter	-19 800	-18 086	-19 800
	<b>-82 800</b>	<b>-88 896</b>	<b>-82 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-48 000	-47 374	-48 000
Förbättringar	-135 931	-135 931	-128 100
	<b>-183 931</b>	<b>-183 306</b>	<b>-176 100</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 425 331</b>	<b>-1 721 053</b>	<b>-1 555 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>180 086</b>	<b>-117 013</b>	<b>50 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	1 000	62	10 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	186	0
Låneräntor	-31 600	-32 007	-31 300
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-30 600</b>	<b>-31 706</b>	<b>-21 300</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>149 486</b>	<b>-148 719</b>	<b>28 900</b>


  
WAZ
   
GAN
   
JON
   
GJS