

ÅRSREDOVISNING 2021



Penneo dokumentcykel: Z4VE4-Y3MZA-WEYP-XGSYK-Y1IEU-16DZH

FN

HSB Brf Storstugan i Täby

Brf Storstugan är en av Täbys största bostadsrättsföreningar.
Fastigheterna inrymmer elva trapphus med vardera
16 våningsplan och totalt 704 lägenheter.

Brf Storstugans årsredovisning 2021

Årsredovisningen i original - med styrelsens och revisorernas påskrift - förvaras i arkiv.

Kopia av årsredovisningen delas ut till alla medlemmar.



| | |
|--------------------------------|----|
| Det här är Brf Storstugan..... | 4 |
| Definitioner | 6 |
| Förvaltningsberättelse | 8 |
| Resultaträkning..... | 15 |
| Balansräkning | 16 |
| Eget kapital och skulder | 17 |
| Noter | 18 |
| Underskrifter..... | 25 |
| Revisionsberättelse | 28 |
| Uppföljning motioner..... | 31 |

Det här är Brf Storstugan

HSB Brf Storstugan i Täby är en ekonomisk förening som erbjuder sina boende medlemskap, prisvärda servicetjänster i en grön oas strax intill Täby Centrum, ett bekvämt och smidigt boende för såväl gammal som ung. Storstugan erbjuder ett rikt utbud av studie- och fritidsaktiviteter, även gym, medlemslokal, bastu med relax, hobbylokal, bokcafé.

Föreningen har även en omtyckt park med fontän, stora gräsytor, tennis- och boulebana, bordtennis samt lekredskap för barn.

VISION

Attraktivaste boendet i Täby
– För alla åldersgrupper

VERKSAMHETSIDÉ

Styrelsen

- utvecklar och förbättrar boendet och boendemiljön
- bevarar och utvecklar fastighetens värde
- skapar förutsättningar för rikt utbud av fritidsaktiviteter
- skapar förutsättningar för god social miljö och trygghet
- verkar för en långsiktig och hållbar utveckling
- utövar aktivt opinionsarbete för att ta tillvara föreningens intressen
- är öppna och transparenta i sin kommunikation med medlemmarna

VÄRDEGRUND

Föreningens verksamhet ska genomsyras av

- öppenhet och ärlighet
- ansvarstagande och initiativtagande
- att behandla varandra med respekt och se varandras olikheter som en styrka
- att alla respekteras och behandlas likvärdigt

RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- boende skall ha en god boendemiljö i förhållande till de årsavgifter de betalar
- varje år revidera föreningens underhållsplan och planera för avsättning till underhållsfond

- vid upphandling av tjänster och materiel alltid beakta långsiktigheten; ekonomi, kvalitet, pris, drift- och underhåll, funktion samt miljö
- alltid beakta miljöaspekterna

EKONOMISKA RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- Föreningens ekonomi skall vara i god balans på såväl kort som lång sikt
- kontinuerligt se över lån så att bästa möjliga ränte- och amorteringsvillkor erhålles
- Placering av likvida medel skall ske på bankkonton med minimal risk
- inflationen, lämpligen enligt Riksbankens gällande bedömning, beaktas
- kostnader för arbeten enligt underhållsplan skrivs av mot underhållsfonden
- amortering av upptagna krediter sker i takt med avskrivningar och investeringar
- Beräknat resultat efter förändring av underhållsfond bör hamna nära noll i genomsnitt. Enstaka avvikelser är acceptabelt

Vision, Verksamhetsidé, Värdegrund och Riktlinjer är fastställda årligen av styrelsen.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

Styrelsen i Brf Storstugan utgår från fastställt styrdokument i form av arbetsordning i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I styrelsens arbete utgår styrelsen också från ett antal antagna policydokument inom bland annat andrahandsupplåtelse, finans, upphandling av varor och tjänster, lokaluthyrning och bostadsrättsavgift, information till boende.

Arbetsordning

Arbetsordningen skall fastställas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde efter en ordinarie föreningsstämma varje år och revideras när så erfordras. Som komplement till arbetsordningen gäller HSBs kod för Bostadsrättsföreningar.

Styrelsen fastställde den 23 juni 2021 arbetsordningen och policy för styrelsearbetet. Dokumentation om policy och arbetsordning kan erhållas genom beställning från styrelsen eller ekonomisk förvaltare.

Policy

Styrelsen har under verksamhetsåret reviderat och fastställt följande policy:

Andrahandsupplåtelse
Ekonomi
Upphandling av varor och tjänster
Lokaluthyrning och bostadsrättsavgift
Kommunikation
Informationssäkerhet
Säkerhet
Miljö och hållbarhet
Integritetspolicy

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där ägandet är knutet till antalet aktier.

Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Stockholm som har samma ansvar som övriga styrelsemedlemmar och är en länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens årsmöte. Där väljs förutom styrelse även revisorer och valberedning samt ombud till HSB Stockholms distriktsstämma.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupperna är styrelsens rådgivande organ som stödjer styrelsen i dess verksamhet. De är remissinstanser i principiella frågor inom respektive område och ska inför styrelsemöten bereda och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Arbetsgrupperna utses av och rapporterar till styrelsen. Varje arbetsgrupp har minst två ledamöter ur styrelsen.

HSB Stockholm

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som bosparar.

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsberättelsen är resultat- och balansräkning med tillhörande förteckning över noter, som i siffror visar verksamheten. I förteckningen över noter framgår detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses i korta ordalag.

RESULTATRÄKNING

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

För en bostadsrättsförening är det optimalt att anpassa dess intäkter till kostnaderna istället för att få så stort överskott som möjligt.

Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska- och tekniska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är bostadsrättsföreningens fastigheter med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen skall avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i bostadsrättsföreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för bostadsrättsföreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

SOLIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar.

Riktvärde för soliditeten är minst 15 %.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Storstugan i Täby (716000-0860) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har sitt säte i Täby.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 704 lägenheter och 15 lokaler. Den totala ytan är 58 047 m², varav lokalyta 1 463 m² och lägenhetsyta 56 584 m². Föreningen har två lokaler som används för möten och sociala aktiviteter och tre övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna för tillfälligt nyttjande.

Föreningens mark omfattar 55 169 m². Föreningens fastigheter är byggda åren 1968-1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) är ett aktiebolag som ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Volten, Annexet och Farmen. Brf Storstugan äger 26,9% av aktierna i bolaget.

Bolaget ska genom ägande i fjärrvärmeverk säkerställa att ägarna får ett fördelaktigt pris på fjärrvärme som avkastning på investerat kapital. Bolaget skall verka för att den långsiktiga avkastningen blir jämn genom att balansera priset med amorteringsgraden.

Bolaget äger fastigheten Galten i Täby kommun. En ny detaljplan för bostäder förväntas beslutas inom några år. Bolaget har i olika omgångar låtit värdera fastigheten och marknadsvärdet uppskattas uppgå till mellan 18-40 miljoner kronor.

Bolaget äger 90,1 % av aktierna i Täby Fjärrvärme AB ("TFAB") som sköter och driver värmecentralen i Arninge.

Nettoomsättningen i SVAF AB förväntas bli något högre för år 2021 än föregående år (14 miljoner kronor år 2020), vilket beror på högre produktionskostnad och förändrat värmepris som följd. SVAF har minskat de kortfristiga lånen till följd av successiv amortering.

SVAF Fastighet AB

SVAF Fastighet AB är dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 10 juni 2021 med enbart poströstning. Extra föreningsstämma också med poströstning hölls den 6 december 2021.

Styrelsen har under året hållit elva (11) ordinarie styrelsemöten, ett (1) konstituerande möte uppdelat på två delmöten samt fyra (4) extra styrelsemöten, samtliga protokollförda.

Styrelsen hade en styrelsedag den 13 november 2021 med översyn av styrdokument och rutiner samt ledamöters roller och uppgifter inom styrelse och arbetsgrupper. Under dagen diskuterades en extern förvaltning och hur styrelseexterna arbetsgrupper kan bidra till föreningsarbetet.

Årsavgifterna

Årsavgiften för bostäder år 2021 uppgick genomsnittligt till 615 kr/kvm. Årsavgiften har varit oförändrad sedan den 1 januari 2020.

Försäkringsskador

Under år 2021 har 10 försäkringsskador inträffat, varav 8 vattenskador på bostadsrättslägenheter och en skada i källare och en skada i en lokal.

Genomfört och planerat underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Demontering och nyinstallationer av 22 radiatorer i 11 st. trapphus med renovering.
- Reparation och målning av fontänens botten.
- Installation av brandsäkra dörrstängare till tvättstugorna.
- Renovering av trädgårdsmöbler.
- Renovering av Marknadssalen.
- Mark- och trädunderhåll.
- Trädgård med ny utegrill.
- Installation av ny LED-belysning i samtliga portar med nödbelysning, nödbelysningskyltar.
- Lekplats, ombyggnad och utökning.
- Besiktningar av fastighetens lokaler, lägenheter, förråd och övriga utrymmen.

Den årliga fastighetssynen av föreningens gemensamma utrymmen och markområden genomfördes under september år 2021, varefter den långsiktiga underhållsplanen reviderades. Energi-deklaration är utförd år 2021.

Pågående och framtida underhåll och investeringar

- Fontän och teknikutrymmen till fontän.
- Obligatorisk ventilationskontroll lokaler och ventilationssystem.
- Energibesparande elinstallationer i tvättstugor.
- Utbyte av entrépartier inkl. uppgradering av porttelefoner
- Genomgång av balkongerna på norra sidan med fasadrenovering.

- Installation av ett 20-tal laddplatser för elbilar/miljöbilar.
- Utredning av förnyat inpasseringssystem.
- Trädgårdens miljö och användning.
- Innergård, markarbeten, energibesparande åtgärder.
- Lekplatsens åldersgruppsuppdelning.

Styrelsen hade 2021-12-31 följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|---|
| Lennart Pettersson | ordförande |
| Christina Fridlitzius | vice ordförande |
| Björn Dahlström | sekreterare och sammanställande kommunikationsgruppen |
| Veronica Lundberg | ekonomiansvarig och sammanställande ekonomigruppen |
| Mats Löfgren | sammanställande fastighetsgruppen |
| Marya Sevenius | sammanställande studie- och fritidsgruppen |
| Jaroslav Majtyka | ledamot |
| Anna Szafrán | ledamot |
| Nils Henström | ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Mandatperioden för Christina Fridlitzius, Marya Sevenius, Mats Löfgren och Veronica Lundberg, avslutas vid kommande ordinarie föreningsstämma. Styrelsen kan enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst 11 styrelseledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Pettersson, Christina Fridlitzius, Veronica Lundberg och Björn Dahlström med två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Claes Björilin och Bengt Allfors, valda av föreningen, samt Jörgen Götehed, BoRevision AB, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost

En digital distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost genomfördes den 17 november 2021. BRF Storstugan har en medlem i distriktetsvalberedning.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Ingrid Toll, Hassan Nadjafi, Jacqueline Sylwander
och Gert Hedner.

Förvaltningsverksamhet

Föreningen har i egen regi tillhandahållit administrativ och teknisk förvaltning samt lokalvård.

Delagott AB har på uppdrag av föreningen genomfört den löpande ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Följande entreprenörer har under året anlåtats:

Kone AB har utfört underhållsarbeten och jourservice på hissarna.

Parkman AB har ansvarat för bevakning av och åtgärd vid felaktigt uppställda fordon inom vårt markområde.

Föreningen har i egen regi utfört sommarskötsel av vårt markområde.

Entema AB har utfört de flesta reparationer maskinutrustning i våra tvättstugor.

Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlåtats som störningsjour.

Felanmälan har under ordinarie kontorstid mottagits av föreningens servicekontor och under övriga tider av Kalix Tele24 AB.

Akuta reparationsarbeten under ordinarie arbetstid har utförts av föreningens egna fastighetstekniker och fastighetsskötare och under övriga tider av Securitas Sverige AB.

Lokalvård under vissa perioder har inhandlats av Samsös Städ och Byggstäd AB.

Vinterväghållning har utförts av Eko Miljö och Mark AB.

Information till medlemmar

Föreningens informationsskrift Storstugenytt har utkommit med två ordinarie nummer under året.

Medlemmarna delgavs information om budget för kommande år och årsslutsprognos i Storstugenytt vårunummer 2022.

Medlemmar har i november 2021 fått information om introduktion av extern förvaltning från en arbetsgrupp i styrelsen via lokala mingelmöten.

Aktuell information till de boende har också lämnats genom föreningens hemsida, brfstorstugan.com, och digitala informations-skärmar i varje entré och i varje hissorg liksom på anslagstavlor och på servicekontoret samt via egen intern TV-kanal. Möjlighet finns att prenumerera på nyhetsbrev via e-post.

Medlemsverksamheten

Till följd av pandemin i samhället har utbudet av studie- och fritidsverksamheten i Storstugan anpassats utifrån vad som praktiskt kunnat genomföras inomhus och utomhus.

Marknadssalen har renoverats och färdigställets för att kunna användas för fritidsaktiviteter. Kostnaderna för kursverksamheten är lägre under verksamhetsåret i jämförelse med föregående år.

Följande kurser har genomförts med ledare:

Mixed media akryl – 1 kurs

Klassisk pärlknytning – 5 gånger

Gymnastik ute – 8 grupper

Gymnastik inne – 14 grupper

Akvarell workshop – 1 kurs

Yoga – 1 grupp

Zumba gold dansklass – 5 gånger

Boule – 1 grupp

Brandutbildning i säkerhet för styrelsen och medlemmar i föreningens krisgrupp.

Datautbildning för styrelseledamöter.

Under hösten 2021 har planering av ett utvidgat utbud och kurs- och fritidsverksamhet för nästkommande vår planerats.

Information om kultur-, studie- och fritidsverksamheten har fortlöpande lämnats i informations-skriften Storstugenytt (SSN) – som delas ut till samtliga 704 hushåll samt på föreningens hemsida, brfstorstugan.com, på anslagstavlor och informations-skärmarna i samtliga hissar och entréer.

Under år 2021 har följande lokaler och anläggningar funnits för medlemmarnas förfogande. Under vissa perioder har tillgängligheten till Marknadssalen, bastu, relax och gym varit begränsad eller stängd på grund av försiktighetsåtgärder till följd av pandemin.

Marknadssalen – Gustaf Bergs Väg 17

Åkerbysalen – Åkerbyvägen 94

Gästrum – Åkerbyvägen 86

Hobbylokal – Åkerbyvägen 94

Bastu & Relax – Åkerbyvägen 86

Gym – Åkerbyvägen 92

Tennisbanan – Parken

Boulebanan – Parken

Övrigt

Boendekäten har skickats ut till samtliga medlemmar den 14 mars 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsavgiften för år 2022 är beslutad att vara oförändrad detta år.

Effekterna av pandemin från föregående år har avtagit under första kvartalet år 2022. Tillgång till föreningens gym, bastu och relax har periodvis varit bokningsbara, men är åter i fullt bruk. Servicekontoret har periodvis varit stängt, men har alltid varit tillgängligt för medlemskontakter via telefon, e-post, felanmälan, brevlåda m.m.

Extern teknisk och ekonomisk förvaltning har upphandlats och installerats med egen personal och nya rutiner och rapporteringssystem.

Boendekäten har under våren 2021 besvarats av 288 boende = 40,9 %.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 867 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. (År 2020: 856 medlemmar.)

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 704 lägenheter har under verksamhetsåret 50 lägenheter, d.v.s. 7,1 %, överlåtit till nya eller befintliga medlemmar. (År 2020: 50 lägenheter = 7,1 %.)

FINANSVERKSAMHETEN

Året 2021

Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 2 853 845 kronor (539 389 kronor år 2020), vilket är högre än tidigare planerat underhåll (1 991 000 kronor).

Projekt som färdigställt under år 2021 var fyra nya kallvattenstammar till fastigheten med tillkommande ändrings och tilläggsarbeten till stammar och brunnar utöver vad som planerats för. Renovering av befintliga stenplattor har utförts för att behålla material vid omläggningen av plattgångar till fontänen. En ny gångstig med plattor har lagts framför fastigheten. Utegården har kompletterats med en utegrillplats. Lekplatsen har iordningställt med lekutrustning.

Utbyte av belysning till LED i källargångar och elcentraler har genomförts, vilket kommer att bidra till hållbarhet och miljö. Arbeten med att förbättra el-dragningar har också genomförts.

Förebyggande arbeten med balkonger på norra sidan har genomförts i en första fas utöver vad som tidigare planerats.

Årlig underhållsmålning har utförts på gårdens fontänen. Luft-, värme- och kylanläggningar i fastigheten har underhållits enligt plan. Därutöver har tillkommit kostnader för åtgärder av brandsäkerhet och obligatorisk ventilationskontroll utöver planerade kostnader.

Till följd av pandemin har tidigare planerade åtgärder och investeringar inte påbörjats utan blivit senarelagda under året. Projekt som har flyttats fram till följande år är nya entrépartier med dörrar och porttelefoner, renovering av fontän, laddstolpar på bilparkeringen, obligatorisk ventilationskontroll i lokaler och FTX-system.

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med sammanlagt 3 500 000 kronor för år 2021. Avsättningen baseras på den långsiktiga 50-åriga underhållsplanen. Årets ianspråktagande av underhållsfonden har gjorts med motsvarande underhållskostnader 2 853 845 kr under verksamhetsåret.

Föreningens kostnader för reparationer minskade sammanlagt under år 2021 i jämförelse med föregående år 2020 med 224 609 kronor och uppgick till totalt 966 331 kronor år 2021.

Kostnader för vattenskador i lägenheter och skadebesiktning uppgick till 287 939 kr och blev avsevärt lägre än planerat och lägre än föregående år. Förebyggande fuktmätning i lägenheter har gett resultat. Kostnader för nycklar och låssystem ökade i jämförelse med föregående år på grund av förstärkning av skalskydd i lokaler, service av dörrautomatik samt reparationskostnader. Däremot minskade reparationskostnader av tvättstugorna i jämförelse med föregående år. Ett förebyggande serviceavtal i tvättstugor har ingåtts i samband med de tidigare anskaffade nya torktumlarna i tvättstugorna.

Föreningens driftkostnader för år 2021 ökade med 2 789 892 kronor i jämförelse med år 2020 till sammanlagt 15 835 847 kronor.

Större förändringar beror bland annat på följande: Förvaltning, fastighetskötsel och städning har haft ökade kostnader med 546 228 kr, varav ungefär hälften av kostnaderna motsvarar ökade insatser på kötsel av fastighetens träd via ett entreprenadföretag.

Den snörika vintern har ökat vinterväghållningskostnaderna med nästan fyra gånger så höga kostnader som tidigare år.

Kostnadsutfallet för sophämtning blev 52 382 kr högre än tidigare år beroende på prisförändringar. En fortsatt avfallssortering med återvinning bidrar till föreningens hållbarhets- och miljöarbete.

Kostnaderna för vatten och avlopp har ökat under pandemin år 2021 i jämförelse med föregående år, vilket motsvarar en kostnadsökning med

183 005 kr under verksamhetsåret samt att avgifterna höjdes med ca 2% under år 2021.

Elkostnaderna minskade med 54 489 kr under år 2021 och uppgick till sammanlagt 1 792 344 kr, (2020 års utfall blev 1 846 833 kr).

Tidigare utbyte till LED belysning i fastighetens portar är en bidragande orsak till lägre elförbrukning. Ett fortsatt utbyte till LED i källargångar under kvartal 4, år 2021 ger fortsatt energibesparing och miljöbesparing. Ett nytt elhandelsavtal från år 2021 med ett lägre fast elpris per kWh har bidragit till lägre elkostnad.

Värmeförbrukningen blev ca 0,7 GWh högre än föregående års förbrukning, vilket beror på en kallare vinter. Fjärrvärmekostnaderna uppgick till 6 012 149 kr år 2021, vilket blev 2 237 506 kr högre än föregående år. Det beror på ett högre fjärrvärmepris år 2021. Avvikelsen beror även på en prisjustering med 964 814 kr i reduktion av fjärrvärmens år 2020. Därtill kommer upplupna kostnader till följd av försenade och ej inkomna fakturor som hör till verksamhetsåret 2021.

Övriga kostnader uppgick till 2 042 737 kr, en ökning med 290 612 kr från föregående år. Konsultkostnader ökade med 420 302 kr från föregående år, vilket beror fler konsultutredningar i samband med renoveringar i lägenhet, brandskyddsförbättrande åtgärder och extern förvaltningsorganisation. Drygt en tredjedel av konsultkostnaderna avser planering och genomförande av projekt, underhållsåtgärder och investeringsprojekt. Övriga konsultkostnader avser IT-support, förvaltning och juridiska ärenden.

Till följd av pandemin med periodvis färre aktiviteter under året, så har föreningsverksamhet och medlemsinformation till medlemmar haft lägre kostnader i jämförelse med tidigare år.

Personalkostnader och arvoden uppgick till 5 993 038 kr. En ökning med 742 366 kr från föregående år, vilket beror på att styrelsearvodet betalas ut halvårsvis i fortsättningen.

Föreningens kassalikviditet förbättrades med 7 276 475 kronor under år 2021 och uppgick till 26 491 969 kr vid slutet av året.

Föreningens lån uppgick i slutet av år 2021 till sammanlagt 174 miljoner kronor. Räntekostnaderna på lånen uppgick till ca 1 095 000 kronor och blev lägre än tidigare verksamhetsår. Föreningens snittränta under år 2021 uppgick till ca 0,6%.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 015 206 000 kronor, varav markvärde 482 806 000 kronor.

Utsikter för år 2022

Föreningen har en stark kassalikviditet att genomföra planerade åtaganden under år 2022. För att säkra lånen i ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förväntad ränteutveckling, så är sammanlagt 114 miljoner kronor bundna på lång sikt. Lån för 60 miljoner kronor kommer att omsättas under sista kvartalet år 2022.

Styrelsen arbetar för att förbättra fastighetens värde med underhållsåtgärder, reparationsarbeten och investeringar samt för att bevara en hög servicegrad och utveckla ett högkvalitativt och attraktivt boende.

Målsättning är att sociala aktiviteter ska kunna komma igång med kurser och utbildningar under våren 2022.

Marknadssalen har renoverats och färdigställt under hösten 2021 för att anpassas både tekniskt och funktionellt till olika aktiviteter inom föreningsarbete och fritidsverksamhet.

Styrelsen ska i sitt arbete fortsättningsvis ta hänsyn till integration av hållbarhet och miljöaspekter. Hållbarhetsplanen med beskrivna åtgärder finns och ska löpande uppdateras. En hållbarhetspolicy med målsättningar för föreningens verksamhet är ett stöd för dess arbete. Ett beslutsunderlag finns att tillsätta en arbetsgrupp för arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor.

Prognos år 2023 och framåt

Styrelsens arbete fortsätter att skapa förutsättningar för att genomföra planerade underhållsåtgärder och ett effektivare resursutnyttjande av driftskostnader och energi samt minska administrativa kostnader.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, tkr | 34 800 | 34 801 | 34 159 | 32 547 |
| Soliditet % | 18 | 18 | 16 | 15 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm boyta | 615 | 615 | 604 | 575 |
| Driftkostnad, kr/kvm totalyta | 274 | 226 | 290 | 318 |
| Ränta, kr/kvm boyta | 19 | 22 | 23 | 12 |
| Underhållsfond, kr/kvm totalyta | 236 | 225 | 157 | 157 |
| Banklån, kr/kvm boyta | 3 075 | 3 075 | 2 828 | 2 828 |
| Resultat efter finansiella poster | 690 | 6 572 | 1 157 | 932 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 155 200 | 13 004 554 | 8 781 653 | 6 572 437 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 6 572 437 | -6 572 437 |
| Avsättning till underhållsfond | | 3 500 000 | -3 500 000 | |
| lanspråktagande av underhållsfond | | -2 853 845 | 2 853 845 | |
| Årets resultat | | | | 690 207 |
| Belopp vid årets utgång | 10 155 200 | 13 650 709 | 14 707 935 | 690 207 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | 15 354 090 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -3 500 000 |
| lanspråktagande av underhållsfond | 2 853 845 |
| Årets resultat | 690 207 |
| Summa | 15 398 142 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 15 398 142 |
| Summa | 15 398 142 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgift och hyror | 2 | 36 924 854 | 36 940 354 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 433 677 | 344 543 |
| Summa rörelseintäkter | | 37 358 531 | 37 284 897 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -966 331 | -1 190 941 |
| Planerat Underhåll | 5 | -2 853 845 | -539 389 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | | -1 119 197 | -1 098 672 |
| Driftkostnader | 6 | -15 835 849 | -13 045 957 |
| Övriga kostnader | 7 | -2 042 738 | -1 752 126 |
| Personalkostnader och arvoden | 8, 9 | -5 993 038 | -5 250 672 |
| Avskrivningar anläggningstillgångar | | -6 761 250 | -7 061 280 |
| Summa rörelsekostnader | | -35 572 248 | -29 939 037 |
| Rörelseresultat | | 1 786 283 | 7 345 860 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | – | 78 387 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | – | 418 026 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 096 076 | -1 269 836 |
| Summa finansiella poster | | -1 096 076 | -773 423 |
| Resultat efter finansiella poster | | 690 207 | 6 572 437 |
| Resultat före skatt | | 690 207 | 6 572 437 |
| Årets resultat | | 690 207 | 6 572 437 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 190 043 458 | 195 001 478 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 1 377 241 | 1 635 505 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 191 420 699 | 196 636 983 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intressebolag | 12 | 837 313 | 837 313 |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 837 813 | 837 813 |
| Summa anläggningstillgångar | | 192 258 512 | 197 474 796 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 23 359 | 15 469 |
| Aktuella skattefordringar | | 58 796 | 72 654 |
| Övriga fordringar | | 396 851 | 1 679 136 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 764 226 | 904 267 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 1 243 232 | 2 671 526 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 14 | 26 491 969 | 19 215 494 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 26 491 969 | 19 215 494 |
| Summa omsättningstillgångar | | 27 735 201 | 21 887 020 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 219 993 713 | 219 361 816 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 155 200 | 10 155 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 650 709 | 13 004 554 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>23 805 909</i> | <i>23 159 754</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 14 707 934 | 8 781 653 |
| Årets resultat | | 690 207 | 6 572 437 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>15 398 141</i> | <i>15 354 090</i> |
| Summa eget kapital | | 39 204 050 | 38 513 844 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 114 000 000 | 60 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 114 000 000 | 60 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 60 000 000 | 114 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 558 519 | 1 434 411 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 572 424 | 578 660 |
| Aktuella skatteskulder | | 142 669 | 135 632 |
| Övriga skulder | 16 | 585 765 | 460 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 930 286 | 4 239 069 |
| Summa kortfristiga skulder | | 66 789 663 | 120 847 972 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 219 993 713 | 219 361 816 |

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Underhåll/ underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

FORDRINGAR

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

LÅNEKOSTNADER

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs till.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 55 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,28% av anskaffningsvärdet.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lån med slutförfallodag under år 2022 klassas som kortfristig skuld även då de förväntas att förlängas.

INTRESSE- OCH DOTTERFÖRETAG

Brf Storstugan äger 26,9% av aktierna i SVAF AB (org nr 556871-1856).

SVAF AB äger 90,1% av aktierna i Täby Fjärrvärme AB (org nr 556989-0428).

SVAF AB äger SVAF Fastighets AB (org nr 559103-8061).

| Not 2 | Årsavgifter och hyror | 2021 | 2020 |
|--------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter, bostäder | 34 800 112 | 34 800 904 |
| | Hyror lokaler och antennplatser | 1 286 916 | 1 337 421 |
| | Hyror P-platser | 837 826 | 767 830 |
| | Föreningslokaler | – | 34 198 |
| | Summa | 36 924 854 | 36 940 353 |

| Not 3 | Övriga förvaltningsintäkter | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Avgifter för pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning | 193 645 | 89 352 |
| | Dagshyra av lokaler och nyckelbrickor | 164 635 | 123 878 |
| | Övriga intäkter | 75 398 | 131 314 |
| | Summa | 433 678 | 344 544 |

| Not 4 | Reparationer | 2021 | 2020 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| | Lägenheter | 287 939 | 443 785 |
| | Lokaler | 14 063 | 22 713 |
| | Tvättstugor | 121 663 | 164 285 |
| | Vatten/Avlopp | 16 408 | 5 674 |
| | Värme | 4 366 | 24 368 |
| | Ventilation | 71 367 | 108 683 |
| | El-installationer | 62 595 | 87 662 |
| | Hissar | 78 835 | 48 984 |
| | Huskropp | 1 872 | 20 602 |
| | Reparation gemensam utrustning | 213 541 | 183 187 |
| | Reparation kabel-TV | 83 766 | 18 851 |
| | Div. övriga reparationer | 9 916 | 62 146 |
| | | 966 331 | 1 190 940 |

| Not 5 | Planerat underhåll | 2021 | 2020 |
|--------------|---------------------------|------------------|----------------|
| | Planerat underhåll | 2 853 845 | 539 389 |
| | | 2 853 845 | 539 389 |

| Not 6 | Driftkostnader | 2021 | 2020 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Försäkringar | 745 223 | 704 092 |
| | Förvaltning, fastighetskötsel och städning | 2 406 262 | 1 860 034 |
| | Kabel-TV | 1 454 701 | 1 412 578 |
| | Bredband till lägenheter/lokaler | 463 943 | 478 825 |
| | Telefon port- och nödtelefon | – | 8 811 |
| | Bilkostnader | 13 821 | 37 683 |
| | Jour, bevakning, utryckning | 125 548 | 105 906 |
| | Hyra av inventarier och verktyg | 28 030 | 145 254 |
| | Förbrukningsmaterial | 111 392 | 170 083 |
| | Förbrukningsinventarier | 137 651 | 166 047 |
| | Vatten och avlopp | 1 693 603 | 1 510 598 |
| | El | 1 792 344 | 1 846 833 |
| | Fjärrvärme | 6 012 149 | 3 774 643 |
| | Sophantering | 841 743 | 789 361 |
| | Myndighetskrav | 7 490 | 5 625 |
| | Ventilation OVK | – | 25 122 |
| | Övriga fastighetskostnader | 1 947 | 4 460 |
| | | 15 835 847 | 13 045 955 |
| Not 7 | Övriga kostnader | 2021 | 2020 |
| | Medlemsinfo, föreningsstämma och föreningsverksamhet | 220 995 | 311 116 |
| | Kontorsmaterial och tillbehör | 73 799 | 82 646 |
| | Datorkostnader och datorkommunikation | 342 178 | 370 290 |
| | Programlicenser | 129 834 | 131 270 |
| | Föreningsavgift HSB | 74 000 | 74 000 |
| | Konsultarvoden | 1 074 997 | 654 695 |
| | Hantering inkassoärenden och bankkostnader | 45 145 | 40 053 |
| | Övriga externa tjänster | 21 879 | 13 167 |
| | Revisionsarvode | 59 910 | 74 888 |
| | | 2 042 737 | 1 752 125 |

| Not 8 | Medelantalet anställda | 2021 | 2020 |
|--------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| | Medelantalet anställda | 7 | 7 |

| Not 9 | Löner, styrelsearbete och revision | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Styrelsearvoden | 1 246 580 | 869 725 |
| | Föreningsvald revisor | 71 175 | 70 500 |
| | Löner till anställda | 2 470 192 | 2 347 271 |
| | Löner till sommarpersonal | 145 860 | 217 714 |
| | Löner till kursledare | 36 530 | 34 375 |
| | Sociala kostnader | 1 073 280 | 870 528 |
| | Övriga ersättningar, utbildning, friskvård | 83 488 | 57 556 |
| | Uttagsbeskattning | 716 395 | 641 026 |
| | Övriga lönekostnader | 149 537 | 141 978 |
| | | 5 993 037 | 5 250 673 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 289 196 375 | 289 196 375 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 1 455 076 | – |
| | Utgående anskaffningsvärden | 290 651 451 | 289 196 375 |
| | Ingående avskrivningar | -94 194 897 | -87 337 142 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -6 413 096 | -6 857 755 |
| | Utgående avskrivningar | -100 607 993 | -94 194 897 |
| | Redovisat värde | 190 043 458 | 195 001 478 |
| | Taxeringsvärde byggnad | 532 400 000 | 532 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 482 806 000 | 482 806 000 |

| Not 11 Inventarier, verktyg och installationer | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | | 2 189 841 | 391 207 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | | | |
| Inköp | | | 89 890 | 1 798 634 |
| Utgående anskaffningsvärden | | | 2 279 731 | 2 189 841 |
| Ingående avskrivningar | | | -554 336 | -350 811 |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | | | |
| Årets avskrivningar | | | -348 154 | -203 525 |
| Utgående avskrivningar | | | -902 490 | -554 336 |
| Redovisat värde | | | 1 377 241 | 1 635 505 |
| Not 12 Specifikation andelar i intresse- och dotterbolag | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Intressebolag | Org. nr | Säte | | |
| SVAF AB | 556871-1856 | Täby | | |
| Antal andelar, % | | | 26,90 | 26,90 |
| Redovisat värde | | | 837 313 | 837 313 |
| Andelar i övriga bolag | | | | |
| Andel i HSB, upptagen till nominellt belopp | | | 500,00 | 500,00 |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Fastighetsförsäkring | | | 252 292 | 240 639 |
| Programlicenser | | | 51 189 | 74 584 |
| Bredband | | | 115 986 | 115 986 |
| Elpa TV & Bredbandsteknik AB | | | 316 378 | 304 375 |
| Förvaltning | | | – | 164 459 |
| Övriga | | | 28 381 | 4 225 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 764 226 | 904 268 |

| Not 14 | Kassa Bank | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Handkassa | 11 736 | 3 870 |
| | Affärskonto Nordea | 24 202 141 | 19 140 912 |
| | Bankkonto Handelsbanken | 67 238 | 70 712 |
| | Klientmedelskonto Bredablick | 2 210 854 | – |
| | | 26 491 969 | 19 215 494 |
| Not 15 | Fastighetslån | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,380%, villkorsändring 2021-01-29 | – | 20 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,450%, villkorsändring 2021-07-02 | – | 20 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,960%, villkorsändring 2021-12-15 | – | 30 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,960%, villkorsändring 2021-12-15 | – | 30 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,384%, villkorsändring 2021-07-02 | – | 14 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 1,130%, villkorsändring 2022-12-21 | 30 000 000 | – |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,470%, villkorsändring 2022-09-21 | 30 000 000 | – |
| | <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| | Nordea Hypotek, ränta 1,130%, villkorsändring 2022-12-21 | – | 30 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,470%, villkorsändring 2022-09-21 | – | 30 000 000 |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,580%, villkorsändring 2024-09-17 | 14 000 000 | – |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,580%, villkorsändring 2024-09-17 | 20 000 000 | – |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,640%, villkorsändring 2025-09-17 | 30 000 000 | – |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,960%, villkorsändring 2023-01-18 | 20 000 000 | – |
| | Nordea Hypotek, ränta 0,710%, villkorsändring 2024-12-18 | 30 000 000 | – |
| Not 16 | Övriga skulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Depositionsavgift för lokaler | 106 350 | 106 350 |
| | Personalskatt och sociala avgifter | 257 587 | 118 485 |
| | Mervärdesskatt och uttagsbeskattning | 221 828 | 227 167 |
| | Övriga kortfristiga skulder | – | 8 198 |
| | | 585 765 | 460 200 |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader | 47 727 | 54 862 |
| | Elkostnader | 179 482 | 180 541 |
| | Värmekostnader | 863 300 | 304 121 |
| | Revisionsarvoden | 64 000 | 64 000 |
| | Förutaviserade hyror och avgifter | 2 310 040 | 3 099 911 |
| | Lönekostnader | 380 582 | 493 569 |
| | Övriga upplupna kostnader | 85 155 | 42 065 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 930 286 | 4 239 069 |

| Not 18 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 225 768 000 | 225 968 000 |
| | <i>Varav fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag</i> | <i>49 897 100</i> | <i>57 968 000</i> |
| | Summa ställda säkerheter | 225 768 000 | 225 968 000 |

Styrelsen i Brf Storstugan har, i enlighet med aktieägaravtal, år 2015 beslutat att ingå borgen såsom för egen skuld för intressebolaget SVAF AB:s samtliga nuvarande och blivande förpliktelser. Per 2021-12-31 uppgick borgensförpliktelser till 49 896 500 kr.

SVAF AB har åtagit sig att tillskjuta totalt 200 000 000 kr till Täby Fjärrvärme AB som ovillkorat aktieägartillskott för finansiering av produktionsanläggningen i Arninge. För det fall oförutsedda kostnadsökningar uppstår har SVAF AB även förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB så att det totalt uppgår till 252 000 000 kr. Föreningens andel kan totalt uppgå till 61 077 000 kr.

SVAF AB:s dotterbolag Täby Fjärrvärme AB sköter och driver en fjärrvärmeanläggning i Arninge. Brf Storstugan har, via aktieägaravtalet, förbundit sig att köpa fjärrvärme till och med sista december 2040.

UNDERSKRIFTER

Täby den dag som framgår av vår digitala signatur

Lennart Pettersson

Nils Henström

Veronika Lundberg

Mats Löfgren

Christina Fridlitzius

Marya Sevenius

Anna Szafran

Björn Dahlström

Jaroslav Majtyka

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB









Claes Björlin
Internrevisor

Bengt Allfors
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

| | |
|--|---|
| <p>Maria Veronika Lundberg Styrelseledamot</p> <p>2022-05-07 11:07:16 UTC</p>  | <p>CHRISTINA FRIDLIZIUS Styrelseledamot</p> <p>2022-05-07 11:20:04 UTC</p>  |
| <p>MARYA SEVENIUS Styrelseledamot</p> <p>2022-05-07 11:29:05 UTC</p>  | <p>Nils Henström Styrelseledamot</p> <p>2022-05-07 11:54:52 UTC</p>  |
| <p>ANNA SZAFRAN Styrelseledamot</p> <p>2022-05-07 16:13:09 UTC</p>  | <p>BJÖRN DAHLSTRÖM Styrelseledamot</p> <p>2022-05-08 21:41:50 UTC</p>  |
| <p>LENNART PETTERSSON Styrelseordförande</p> <p>2022-05-09 10:49:57 UTC</p>  | <p>MATS LÖFGREN Styrelseledamot</p> <p>2022-05-09 11:21:51 UTC</p>  |

Penneo dokumentnyckel: Z4VE4-Y3MZA-WEIYP-XGSYK-YIUEU-16DZH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAROSLAW MAJTYKA
Styrelseledamot

2022-05-10 17:39:50 UTC



Claes Björlin
Internrevisor

2022-05-10 18:24:29 UTC



Bengt I Allfors
Internrevisor

2022-05-10 19:39:33 UTC



Jörgen Götehed
Revisor

2022-05-11 11:01:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z4VE4-Y3MZA-WEIYP-XGSYK-YIUEU-16DZH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storstugan i Täby, org.nr. 716000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storstugan i Täby för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 8-25.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisionsred 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 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 misstag, 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. 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 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

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 Storstugan i Täby för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claes Björlin
Av föreningen vald revisor

Bengt Allfors
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Claes Björlin
Föreningsvald revisor

2022-05-08 13:49:16 UTC



Bengt I Allfors
Föreningsvald revisor

2022-05-08 14:21:31 UTC



Jörgen Götehed
Revisor BoRevision i Sverige AB

2022-05-11 11:01:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: E100K-67Y5M-A5K5U-SAOYG-OV1AY-ZOF5G

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

UPPFÖLJNING AV FÖRSLAG OCH BESLUT FRÅN ÅRSSTÄMMAN 2020-2021

| År - Nr | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|---------|---|---|--|---|--|
| 2020-1 | Redovisa fördelningen av pantbrev. | Motionären yrkar på att styrelsen på stämman ska redovisa fördelningen av pantbrev över de olika fastigheterna som ingår i föreningen och för vilka lån eller åtaganden dessa lämnat. | Föreningen äger samtliga fastigheter och är ansvarig för säkerheten oavsett vilken fastighet säkerheten är tagen i. Att redovisa för pantbrev muntligt för de som är intresserade är inga problem. Att ta fram skriftliga dokument kan dock strida mot sekretessbestämmelser i gällande avtal med tredje part. Därmed anser styrelsen motionen besvarad. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2020-2 | Att ändra lydelsen i paragraf 21. | Motionären yrkar på att stadgans § 21 ändras så att stämman väljer styrelseordförande direkt. | Föreningensstämmans 2017 har redan avslagit en motion med samma förslag. Styrelsen väljer därför att följa samma linje som föreningsstämman 2017 beslutade. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2020-3 | Trädvård på parkeringen. | Motionären påpekar att rönnbären från träden på parkeringen skadar lacken på bilarna och kräver frekventa tvättar. Motionären vill att träden byts mot lämpligare träd. | Problemet är begränsat till en kortare tid under hösten. Styrelsen har dock förståelse för problemet och planerar att beskära grenar som hänger ut över bilarna och räknar med att på så sätt minska olägenheten. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Styrelsen har beslutat att Rönnbärsträden ska tas bort från parkeringen på norra sidan om fastigheten. Planerat återplantering av växter från år 2022. |
| 2020-4 | Återinför användandet av poolen. | Motionären yrkar på att stämman beslutar att installera en ny pool. | Då en ny pool av tillräcklig standard kostar ca 1 500 000 kr, och vi på informationsmötet den 2 december 2019 gjorde en provröstning för att se det ungefärliga intresset, vilket gav ett resultat på ca nio röster för en ny pool och ca 100 röster mot en ny pool, beslöt styrelsen att inte installera en ny pool. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2020-5 | Representant i Bolagsstämman i SVAF AB. | Motionären yrkar på att stämman utser en aktieägarrepresentant för brf Storstugan till bolagsstämman i SVAF AB. | Stämman har tidigare avböjt att välja ledamot i SVAF direkt med motiveringen att stämman inte äger kompetens att välja ledamot utan hänskjuter valet till styrelsen. Samma argument torde gälla val av ägarombud. Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att motionen avslås. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |

| År - Nr | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|---------|---|---|---|---|---|
| 2020-6 | Belysning i källarförråden. | Motionären yrkar på att belysningen i källarförråden skall förbättras. | Styrelsen är medveten om att belysningen i källarförråden i många förråd inte är bra och håller med om motionärens beskrivning. I jämförelse med andra behov som finns med i underhållsplanen anser dock styrelsen att en förbättring av belysningen i källarförråden för närvarande inte kan prioriteras. Styrelsen kommer att ta fasta på förslaget att låta ett belysningsföretag komma med ett förslag på hur man kan få en bra och energisnål belysning i källarförråden. Vid kommande fastighetssyn och översyn av underhållsplanen kommer en bedömning behovet av förbättrad belysning i källarförråden att ställas mot övriga behov. Styrelsen förslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Styrelsen har beslutat att byta el-installationer i skyddsrum, UC, källare, el-rum samt att åtgärda nödbelysning, nödskyltar i skyddsrum och källare. Installationsarbetet utfördes i slutet av år 2021. |
| 2020-7 | Risker med balkongdörrar. Risk för att bli utestängd! | Motionären yrkat att styrelsen informerar alla boende om den risk som finns med balkongdörrarna. | Styrelsen uppdrar till förvaltningen att informera till boende i denna fråga. Styrelsen förslår föreningsstämman besluta enligt motionen. | I enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen. | Styrelsen har informerat medlemmarna via förvaltningen. Ingen ytterligare åtgärd |
| 2020-8 | Fikabord för rullstolsbundna på nedsänkta gården. | Motionären kommer med ett förslag att flytta ett befintligt betongstativbord från övre till nedre gården, mellan lekplats och boulebana, som kan möjliggöra för rullstolsburna att ta plats vid bordet. | Styrelsen förslår föreningsstämman att besluta att bifalla motionen. | I enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2020-9 | Motionslokalen – Uthyrningsrum. | Motionären vill att boende i 4:ans uthyrningsdel skall få tillgång till föreningens gym. | Vid föreningsstämman 2018 tog stämman ställning till en motion med motsvarande innehåll och beslutade därvid att avstyrka att uthyrningsdelens inneboende får koda sin nyckelbricka för tillgång till gymmet. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |

| År - Nr | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|---------|---|---|---|---|--|
| 2020-10 | Gemensam el-debitering för föreningens medlemmar. | Motionären vill att styrelsen tillsätter en arbetsgrupp för att utreda frågan om gemensam eldebitering för föreningens medlemmar. | Styrelsen avser att undersöka om det är lämpligt att göra ett undantag i detta fall och utreda frågan om det i förlängningen medför bättre villkor för medlemmarna. Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att motionen bifalles. | I enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen. | Styrelsen har inte fattat beslut i ärendet. Frågan har aktualiserats igen våren 2022, så styrelsen arbetar med frågan. |
| 2020-11 | Helgdagsaftnar. | Motionären önskar att 50-års firandet av Storstugans tillkomst inte skall infalla på en större nationell helgdag. | Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | 50-års firandet bordlades på grund av Corona-19 virus pandemin. |
| 2020-12 | Kostnad för 50-års firande. | Motionären önskar en redogörelse för vad det kostar och om styrelsen avsatt en budget. | Styrelsen har avsatt 150 000 kr för att fira Storstugan 50 år. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | 50-års firandet bordlades på grund av Corona-19 virus pandemin. |
| 2020-13 | El-värme/ Halkbekämpning på gårdssidan. | Motionären föreslår att utreda möjligheten att bygga skärmtak, där det behövs mellan balkongerna. | Bygglov krävs på grund av att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas samt att byggnaden förvanskas enligt PBL kap. 8 §13 anser styrelsen att ett skärmtak förefaller svårt att bygga. Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att motionen avslås. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2020-14 | Plan 17 Byggnation. | Motionären föreslår en utredning om att bygga på taket med ett 17:e våningsplan för att föreningen skall få en bättre ekonomi. | Styrelsen bedömer att resultatet kommer att vara relativt lågt samt att riskexponeringen blir hög. Projektet har redan tidigare behandlats och avslagits av föreningsstämman. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |

| År - Nr | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|----------|--|--|--|--|---|
| 2021-1 | Inomhusluften. | Inomhusluften i vår lägenhet är besvärande torr. Vi föreslår att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka de tekniska och ekonomiska möjligheter som finns att "befukta" det centrala luftsystemet. | Styrelsen rekommenderar att varje bostadsrättsinnehavare själva köper en anpassad luftfuktare. Råd och tips går att få från förvaltningen. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2021-2.1 | Cykelställ & Källarförråd. | -Tag bort cykelställ mellan 17, 17A | Svårt att omplacera. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2021-2.2 | | -Flytta sandlådan mellan 17,17A | Förvaltningen ser över. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2021-2.3 | | -Automatisk källare belysnings avstängning. | Styrelsen tillstyrker. | I enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen. | Automatisk belysning finns redan installerad med på och avstängning i källare i samband med installation av ny LED- och nödbelysning, då strömbrytare togs bort i slutet av år 2021. |
| 2021-3 | Solpaneler - en lysande idé för framtiden? | Intressant att höra om styrelsen har några tankar om att undersöka förutsättningar för att utnyttja vårt tak för installation av solpaneler för gemensam elanvändning och att sälja tillbaka i nätet. | Då ett takbyte ligger i en nära framtid, vill styrelsen avvakta alla beslut gällande solpaneler till dess att takbytet genomförs. Förutsättningar för nyttan av solpaneler bör undersökas i samband med projekteringen av takbytet. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Ingen ytterligare åtgärd |
| 2021-4 | Soprummen. | Styrelsen får i uppdrag att utreda möjligheten att genomföra någon av följande förändringar i soprummen: <ul style="list-style-type: none"> • Kameraövervakning • Tidsbegränsning t.ex. dag och tid med övervakning för tillträde • Stäng soprummen | Styrelsen avser ge Förvaltningen i uppdrag att (med hjälp av brf Storstugans säkerhetsföretag Securitas) upphandla och låta installera övervakningskameror i samtliga soprum, samt sätta upp skyltar i soprummen med tydliga instruktioner för sopsortering. Styrelsen föreslår att ge Förvaltningen i uppdrag att regelbundet kontrollera soprummen och blir det ingen förbättring, kan ytterligare åtgärder komma att övervägas, som t. ex. att begränsa tiden för tillträde till soprummen. | I enlighet med styrelsens förslag att utredning av kameraövervakning bifalles. | Nya informationsskyltar om vad som INTE får slängas är utformade och uppsatta i samtliga soprum. Frågan kring kameraövervakning har diskuterats i styrelsen men inga slutgiltiga beslut är fattade, frågan är bordlagd. Styrelsen har givit Förvaltningen i uppdrag att regelbundet kontrollera soprummen och blir det ingen förbättring, kan ytterligare åtgärder komma att övervägas. |

| År - Nr | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|----------|--|---|--|--|--|
| 2021-5 | Boendes bristande städning av tvättstugan. | Bättre kontroll av att städning sker efter varje pass och varning till dem som inte städar efter sig. Väl synlig information om detta bör finnas på svenska och engelska. Boende i lägenheten med uthyrningsdel åläggs att ansvara för denna information till sina hyresgäster. De som inte sköter städningen ges först en varning, därefter sker avstängning viss tid, t. ex. halvår. | Styrelsen föreslår att ge Förvaltningen i uppdrag att sammanställa en lista på adekvata åtgärder för att ordningen i tvättstugan samt att genomföra dessa åtgärder. Där ska ingå att sätta upp väl synliga skyltar med information på svenska och engelska om de regler som gäller i tvättstugan. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Nya informations- skyltar är framtagna på svenska och engelska i samverkan med tre medlemmar. Vår uppfattning är att städresultatet har blivit påtagligt bättre sedan skyltarnas uppsättning i samtliga 21 tvättstugor. |
| 2021-6.1 | Värmeverket | Vi yrkar att årsstämman uppdrar åt styrelsen att medverka till att omgående öka avskrivningen per år till lägst 3,5% och arbeta för att sälja värmeverket till marknadspris och ta förlusten nu och för att öka soliditeten. | Konstruktionen enligt aktieägaravtalet gör överamortering över- flödigt. Att överamortera i goda tider för att ha utrymme när dåliga tider infinner sig är något annat som är bra men det är något bolaget redan gör när möjlighet finns. Att stämman i en förening ska ge sär- skilda uppgifter till en styrelseledamot i ett bolag är i sig tvivelak- tigt, framför allt om den särskilda uppgiften inte har bolagets bästa som huvudmål. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Styrelsen upp- dateras via sin nominerade representant i aktiebolagets styrelse och från kommunens bolag om utvecklings- planerna angående fjärrvärme. |
| 2021-6.2 | Bristande skötsel och underhåll. | Styrelsen får i uppdrag att ta fram en detaljerad underhållsplan och budg- etera för och genomföra nödvändiga åtgärder för att avhjälpa bristerna i skötsel och underhåll påtalade i motionen. | Styrelsens svar på motionen: Föreningen har redan en underhållsplan som man följer. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Ingen ytterligare åtgärd. |
| 2021-6.3 | Träd och ökande skador på mur. | Vi föreslår att träden vid muren inklusive rötterna tas bort och att den skadade muren och asfalten ersätts. Övriga träd beskärs vidare och att det utrednings- förslag för utvidgad gräsmatta som landskapsarkitekten har tagit fram genomförs. | Vid tidigare projekt där idéer togs fram av landskapsarkitekter, kon- sulterades om muren och de aktuella träden. Ex- perterna uttalade sig om att det inte finns någon fara med varken träden eller konstruktionen. Däremot är det estetiskt mindre tilltalande med muren. Med tanke på att träden utgör en väsentlig av gårdens karaktär är det inte aktuellt med att ta ned några träd om inte särskilda skäl föreligger och i så fall ska de ersät- tas med likvärdiga träd. | I enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen. | Ingen ytterligare åtgärd. |

| ÅR - NR | Motion | Yrkande | Styrelsens svar | Stämmans beslut | Svar i årsberättelsen |
|---------|--------------------------------|--|---|---|--|
| 2021-7 | Brandtrapporna | Trapphusen som rymmer spiraltrapporna står på tur att fräschas upp med ommålning och uppsnygning eller med byte av elementen på markplan. Trevligare och bättre belysning, översyn och städning. | Styrelsen bifaller motionärens yrkande. Styrelsen har fattat ett beslut i februari 2021, om att byta ut radiatorerna (elementen) samt att måla om väggar och trappräcke upp till våning ett (1) i trapphusen. Styrelsen föreslår att förvaltningen ska få i uppdrag att uppgradera belysningens funktion samt undersöka om behov finns av ytterligare frekvent städning i trapphusen. | I enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen. | Styrelsen bifaller motionärens yrkande. - I februari 2021 fattade styrelsen beslut om att byta ut radiatorerna (elementen) samt att måla om väggar och trappräcke upp till våning ett i trapphusen. - Styrelsen har givit uppdrag till förvaltningen att uppgradera belysningens funktion samt att se över städfrekvensen men en frekventare städning (månatligen) vintertid och varannan månad sommartid (inkluderat brandbalkonger och räcke). |
| 2021-8 | Tvättstugan, upplåsningstiden. | Förslag att vi återgår till ordningen att man får behålla den tvättid man bokat oavsett när man låser upp den. | Styrelsen beslutar att ändra upplåsningstiden av pågående pass till 1 timme, istället för 30 minuter. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Styrelsen har beslutat att ändra upplåsningstiden av pågående pass till 1 timme, istället för 30 minuter. |
| 2021-9 | Kabel TV-nät, TV via fiber. | Ständigt återkommande problem med störningar och dålig mottagning i kabel tv-nätet. Jag föreslår att föreningen röstar för att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna och kostnaderna kring ett byte för att i ett senare skede kunna besluta huruvida man vill gå vidare med en sådan installation eller inte beroende på utkomsten av utredningen. | Att förbättra kvaliteten på dagens TV avseende bild och utbud. Att utreda vilka alternativ som finns på marknaden. Att gå vidare med det alternativ som styrelsen finner är mest prisvärt. | I enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad. | Styrelsens handlingslinje: - Att förbättra kvaliteten på dagens TV avseende bild och utbud. - Att utreda vilka alternativ som finns på marknaden. - Att gå vidare med det alternativ som styrelsen finner är mest prisvärt i det fall vi inte kan få ordning på nuvarande leverans. Nuvarande status: - Projektet är pausat. |