

ÅRSREDOVISNING

2023



Penneo dokumenttyckel: QPYN0-83QYE-FB8CC-DETAT-CAKH3-VVXP

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 2023

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.....	16
Balansräkning	17
Eget kapital och skulder	18
Noter	20
Underskrifter.....	28
Revisionsberättelse	29

Det här är Brf Storstugan

HSB Brf Storstugan i Täby är en ekonomisk förening som erbjuder sina medlemmar 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 och bokcafé.

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

VISION

Attraktivaste boendet i Täby
– För alla åldersgrupper

VERKSAMHETSIDÉ

Styrelsen:

- utvecklar och förbättrar medlemmarnas boende 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
- 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:

- medlemmarna 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
- 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 medlemmarna.

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 11 maj 2023 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
- 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. Nuvarande styrelse har följande arbetsgrupper: ekonomi, fastighet och förvaltning och kommunikation..

HSB Stockholm

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i nio 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 anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättnings-tillgångar 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 och kommande årets amortering.

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, värme och förvaltningskostnader.

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 byggdes åren 1968-1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg..

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Storstugans ägarandel är 26,9%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

SVAF har varit majoritetsägare i fjärrvärmebolaget TFAB med 90,1% ägande. I december 2022 avytttrade SVAF sitt ägande till E.ON Infrastruktur AB och tecknade samtidigt ett nytt leveransavtal med E.ON som gäller fram till 2040.

Köpeskillingen för SVAFs aktier var 200,2 miljoner och den har använts till att lösa samtliga lån i SVAF. Kvar av köpeskillingen fanns ca 24 miljoner, av vilket årsstämman i SVAF delade ut 10,5 miljoner till ägarföreningarna under 2023.

Utdelning till Brf Storstugan uppgick därmed till ca 2 800 000 kronor 2023. Ytterligare utdelning kan komma att beslutas av ägarföreningarna vid kommande årsstämmor i SVAF.

SVAF Fastighet AB

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

SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Stockholm Exergi arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 9 maj 2023 i Grindtorpskyrkan. Extra föreningsstämma om stadgeändring, med efterföljande informationsmöte om ekonomin genomfördes den 5 december i Grindtorpskyrkan.

Styrelsen har under året hållit tretton (13) ordinarie styrelsemöten, ett (1) konstituerande styrelsemöte samt två (2) extra styrelsemöten, samtliga protokollförda.

Från och med 2023-10-01 har föreningen ny kabel-TV leverantör. Avtalet med Elpa sades upp och ny upphandling genomfördes. Valet föll på Telenor/Ownit eftersom vi sedan tidigare har bredband genom samma företag (Ownit) och därmed kunde förhandla fram ett mycket förmånligt kabel-TV avtal för Storstugan. Besparingen beräknas bli över en miljon kronor per år jämfört med det tidigare avtalet med Elpa.

Styrelsen hade en utbildningsdag den 9 december 2023, med översyn av styrdokument och rutiner, och tog upp frågor gällande arbetsordning, information, underhållsplan, laddstationer, mm. Utbildningsdagen ägde rum i Marknadssalen.

Årsavgifterna

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %. Årsavgiften för bostäder 2023 uppgick i genomsnitt till 677 kronor/kvm. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV. (Från och med 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 8 %).

Försäkringsskador

Under år 2023 har 8 försäkringsskador inträffat, varav 7 vattenskador på bostadsrättslägenheter och 1 övrig försäkringsskada.

Genomfört och planerat underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler. Fortsätter under 2024.
- Värme, kyla och ventilations pump utbytt i samtliga undercentraler (UC).
- Byte av dörrstängare till brandbalkonger.
- Renovering av brandbalkonger.
- Besiktning av balkonger på framsidan. Fortsätter under 2024.
- Brandskyddsarbete.
- Skyddsrumsbesiktning.
- Lekplatsbesiktning. Inköp och uppsättning av ny klätterställning samt påfyllning av sand.
- Funktionskontroll av samtliga hjärtstartare.
- Mark och trädunderhåll/trädgårdsskötsel. Service på konstbevattningssystemet.
- Upprustning av murpartiet. Byte av jord och plantering av ny växtlighet.
- Service och reparation av fontän.
- Byte till nytt inpasseringssystem med uppsättning av boknings- och informationsskärmar för tvättstuga, gym, bastu och tennisbana. Leverans av kortläsare och programmering av taggar.
- Utbyte av tvättmaskiner och övrig tvättutrustning i tvättstuga 1. Fortsätter under 2024.
- Spolning dagvattenbrunnar. Fortsätter under 2024.

- Klamring av vattenstammar.
- Rengöring/renovering av rökluckor i markplan. Fortsätter under 2024.
- Genomfört lägenhetssyn i samband med överlåtelser för att dokumentera otillåtna ingrepp, för vilka bostadsrättsinnehavaren är ersättningskyldig.
- Målning av soprum.
- Takbesiktning med protokoll, inför framtida omläggning av taket.
- Beslut om rutiner för ansökan om renovering av lägenhet samt mall för renovering av badrum.
- Stampsolning av samtliga stammar i fastigheten.
- Kontroll av fastighetens undercentraler. Värme, kyla och ventilations-pump utbytt i samtliga UC.
- Utbyte cirkulationspump och till- och frånluftsfäktar.
- Åtgärder för att få bort missljud i rörledningar.
- Åtgärder mot otillåtna andrahandsuthyrningar..

Pågående och framtida underhåll och investeringar

- Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler.
- Spolning av dagvattenbrunnar.
- Utbyte av tvättmaskiner/ torktumlare och torkskåp i tvättstuga nr 2.
- Utbyte av papperskorgar runt fontänen.
- Installation av nödstoppfunktion (EBD) i hissar samt utredning om behov av telefon i hissarna.
- Brandskyddsarbete.
- Upprustning av utemiljön.
- Kontroll av fastighetens undercentraler och justering av ventilationsaggregat.
- Besiktning av balkonger och nedre balkongkonsoler, på framsidan.
- Besiktning av passersystem av en extern besiktningsman.
- Fontän: Ny betongplatta till fontän, nytt teknikrum.
- Laddstationer för elbilar. Svar på medlemsenkät i SSN 156 om laddstationer redovisas 2024.
- Installation av laddstationer.
- Justering av ventilationsaggregat.
- Kontroll och rengöring/renovering av rökluckor i mark.
- Borttagning av skärm i gästrummet.
- Se över avfall och återvinning.
- Utredning av solceller. (Genomförande av ett stämmobeslut).

- Renovering av taket.
- Energieffektivisering av fastigheten.
- Åtgärder i skyddsrum enligt MSBs kravlista efter tillsyn. Borttagning av vissa förråd. Ta fram karta över skyddsrummen.
- Matavfallsortering.
Se över avfall- och återvinningshantering.
- Beställning av skyltar till fontän och parkering.
Installeras under 2024.
- Skyddsrumsbesiktning.
- Lekplatsbesiktning.

Styrelsen hade 2023-12-31 följande sammansättning:

Martin Aderstedt	ordförande, fastighet säkerhetsansvarig,
Christina Fridlitzius	vice ordförande, sammankallande i ekonomigruppen, markansvarig
Ingrid Toll	sekreterare, sammankallande i kommunikationsgruppen, ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar
Claes Björlin	IT-ansvarig, ekonomi, fastighet
Anna Truedsson	sammankallande i fastighetsgruppen, avtalsansvarig
Ari Keinänen	ekonomi, kommunikation
<i>Utträde 2024-04-04</i>	
Anette Proos	ekonomi
Nils Henström	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Mandatperioden för Christina Fridlitzius, Ingrid Toll och Claes Björlin avslutas vid kommande ordinarie föreningsstämma. Styrelsen kan enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst 11 styrelseledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Aderstedt, Christina Fridlitzius, Ingrid Toll, Claes Björlin, Anna Truedsson, Ari Keinänen, Anette Proos, med två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Gunnel Hedner och Ingrid Langman, valda av föreningen, samt Joakim Häll, BoRevision AB, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost

En distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost genomfördes den 23 november 2023. Brf Storstugan har en medlem i distriktets valberedning.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Ivana Stankovic, ordförande, Andreas Falk Rödjure och Lars Hedström.

Förvaltningsverksamhet

Föreningen har sedan 2022 teknisk och ekonomisk förvaltning genom Bredablick.

Den tekniska förvaltningen omfattar förutom den tekniska driften, även lokalvården och skötseln av föreningens trädgård och markområden.

Den sammanhållna förvaltningen har inneburit en effektivisering, kvalitetshöjning av förvaltningen samt klarare ansvarsförhållanden, jämfört med den tidigare förvaltningen i egen regi.

Följande entreprenörer har under året anlåtats:

Franska Bukten/OVK-gruppen har genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll i lägenheter och åtgärdat upptäckta brister.

Kone AB har utfört underhållsarbeten och jour-service på hissarna.

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

Entema AB har utfört de festa reparationerna av maskinutrustning i våra tvättstugor.

Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlåtats som störningsjour.

Bredablicks kundtjänst har hanterat felanmälan.

K-E Borgs rör har bytt pump i undercentral.

Ovento AB har utfört fuktmätning och fuktutredning vid vattenskador.

GG Högtryck har utfört stamspolning och spolning av dagvattenbrunnar.

RV-fasad har utfört renovering av brandbalkongerna samt åtgärder på taket för att förhindra vattenskador.

Presto Brandsäkerhet AB har genomfört skyddsrumsbesiktning och brandsäkerhetsarbete.

Lekplats.se/Readymade AB har levererat och satt upp ny klätterställning och upprustat lekplatsen.

Nordic Surface har levererat sand till lekplatsen.

Ackurata Lekplatsbesiktningar AB har utfört besiktning av föreningens lekplats.

Nordic Pool AB har utfört service och reparation av fontän.

Jova W VVS AB har åtgärdat missljud i rörledning.

IMISAB har utfört sanering av oljeskadade balkongfronter.

NBF Entreprenad har åtgärdat röklucka i markplanet samt utfört rivning och återställning vid vattenskador med mera.

Stockholms konstbevattning AB har utfört service på konstbevattningsystemet.

Eco-Miljö och Mark AB samt **Alltrac** (underleverantör till Bredablick) har utfört snöröjning, sandning och sandupptagning.

Ownit har ansvarat för bredbandet.

Elpa har ansvarat för intern-TV t o m 2023-09-30.

Telenor/Ownit ansvarar för intern-TV fr o m 2023-10-01.

Chanko Group, tvätt.

CWS Sweden AB, utbyte entrémattor.

JE WebbDesign, IT-tjänster.

Manison Security AB. Installation av nytt inpasseringssystem.

Säkerhetsintegrering i Tyresö AB.

Drift och service av inpasseringssystemet.

PODAB AB. Leverans och installation av ny tvätt-utrustning (tvättmaskiner, torkskåp).

Fläkt- och Reglerteknik i Stockholm AB.

Utbyte av fläktar med mera.

HLR Konsulten i Sverige AB. Hjärtstartare.

Tormax Automatic Sverige AB har levererat och installerat dörrstängare till brandtrapporna.

Miljöbelysning Sweden AB har bytt ut fastighetens ljuskällor till energieffektiv LED-belysning och står för service.

Information till medlemmar

Föreningens informationsskrift *Storstugenytt* har utkommit med fyra ordinarie nummer under året. Medlemmarna delgavs information om budget för 2023 i *Storstugenytt*s decembernummer (156) 2023.

Service-kontoret har under 2023 haft öppet tisdagar, 07.00-08.00 och torsdagar 14-15, samt därutöver efter överenskommelse via Bredablicks kundtjänst. Från och med 2024-02-01 ändras öppettiderna på tisdagar till 15.30-16.30.

Medlemsverksamheten

Kurs-och fritidsverksamheterna

Ledarledda kurser

Akvarellmålning – 2 kurser

Pärlnyting – 2 kurser

Styrketräning – 4 kurser

Gymnastik – 4 kurser

Zumba – 2 kurser.

Övrig fritidsverksamhet, som genomförts av medlemmar

Handarbetsgrupp

Bridge

Bokcafé – varannan vecka

Boule – 2 gånger i veckan, när vädret tillåter

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

Sedan några år tillbaka har föreningen en gemensam lokal, Åkerbysalen. Där anordnas olika aktiviteter som gemensamt kafé varje fredageftermiddag. Det förekommer att några tagit initiativ till gemensamma måltider (knytkalas) vid Midsommar och Nyårsafton. Här finns möjligheter för våra medlemmar att ordna med trivselaktiviteter av olika slag.

Under år 2023 har följande lokaler och anläggningar funnits för medlemmarnas förfogande:

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

Enkät om hur boendekvalitén i Storstugan upplevs, skickats ut till samtliga medlemmar. Resultaten baserade på 292 svar, publicerades i Storstugenytt nr 154/2023. Enkät om behovet av laddstationer för elbilar och laddhybrider skickades ut som bilaga till Storstugenytt decemhernummer 156/2023. Resultatet kommer sammanställas och delges medlemmarna under början av 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsavgiften för år 2024 höjs med åtta (8) procent från och med 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 877 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. (År 2022: 870 medlemmar).

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 704 lägenheter har under verksamhetsåret 63 lägenheter, d.v.s. 8,9 %, överlåtits till nya eller befintliga medlemmar.

(År 2022: 61 lägenheter = 8,6 %.)

FINANSVERKSAMHETEN

Året 2023

Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 2 454 689 kronor (1 645 966 år 2022).

Projekt som blev klara under år 2023 var bland annat renovering av brandbalkongerna och byte till energieffektiv LEDbelysning på belysningsstolpar och brandbalkonger, i entréer, källare och tvättstugor.

Besiktningar av fastighetens lokaler, lägenheter, förråd och övriga utrymmen har utförts. Obligator-

isk ventilationskontroll av fastighetens lägenheter och lokaler har pågått under året och planeras avslutas under 2024. Föreningens brandsäkerhet är genomgången och uppdaterad genom systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Dagvattenbunnar har rensats, trasiga TV-skärmar har bytts ut, skyddsrummen har besiktigats, hjärtoch lungräddningsutrustning har kontrollerats med funktionskontroll av samtliga hjärtstartare. Lekplatsen har besiktigats och klätterställning har bytts ut under 2023. Renoveringsarbete av balkonger på framsidan har pågått under 2023 och fortsätter under 2024. Nya skyltar till fontän, lekplats och parkering har beställts och kommer installerats under 2024. Entréerna har fått nya torkmattor. Årlig underhållsmålning har utförts på gårdens fontän. Luft- värme och kylanläggningar i fastigheten har underhållits enligt plan. Mark och trädunderhåll har genomförts. Under 2023 har utemiljön upprustats med bl a upprustning av murpartiet och plantering av ny växtlighet.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Den revideras årligen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 8 967 000 kronor för 2023. Detta motsvarar 154 kronor per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 2 208 000 kronor till underhållsfonden vilket motsvarar 38 kronor per kvm. Årets ianspråktagande av underhållsfonden har gjorts med motsvarande underhållskostnader 4 292 673 kronor under verksamhetsåret.

Föreningens kostnader för reparationer ökade sammanlagt under år 2023 i jämförelse med föregående år 2022 med 315 826 kronor och uppgick till totalt 1 818 379 kronor år 2023. Reparationskostnader uppstår när något går sönder som man inte planerat för och kan därmed variera över tid. Reparationerna för denna period avser bl a lagning av tvättmaskiner, kontroll av pump till fontänen, bjälklagsskada, samt vattenskadorna (372 871 kronor). En del av dessa skador kan täckas av försäkring, vilket kan minska föreningens totala reparationskostnader.

Föreningens driftkostnader för år 2023 ökade med 536 880 kronor i jämförelse med år 2022 till sammanlagt 21 946 380 kronor. Kostnaderna är högre detta år bl a beroende på OVK-åtgärder som gjorts under året samt inköp av skydds- och brandutrustning.

Övriga kostnader uppgick till 2 136 678 kronor, en minskning med 1 024 514 kronor från föregående år, vilket beror på minskade konsultutredningar i samband med 2022 års renoveringar i lägenheter samt konsultuppdrag avseende OVK, laddstolpar och brandbalkonger. Övriga konsultkostnader 2023 avser ITsupport, förvaltning och juridiska ärenden.

Personalkostnader och arvoden uppgick till 1 053 004 kronor, en sänkning med 2 903 267 kronor jämfört med föregående år. Personalkostnaderna är lägre än föregående år då den egna förvaltningen avvecklades i samband med att Bredablick övertog förvaltningsansvaret.

Föreningens kassalikviditet försämrades med 16 194 0922 kronor under året och uppgick till 13 864 186 kronor vid årets slut. Den främsta anledningen är pågående projekt i föreningen, bl a det nya inpasseringssystemet. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen genom en balans mellan intäkter och kostnader.

Föreningens lån uppgick i slutet av år 2023 till sammanlagt 154 miljoner kronor. Räntekostnaderna på lånen uppgick till 2 890 780 kronor och blev högre än tidigare verksamhetsår på grund av högre räntor när lånen lagts om. Föreningens snittränta under år 2023 uppgick till 1,88 %.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 190 136 000 kronor, varav markvärde 525 336 000 kronor.

Utsikter för år 2024

Styrelsen beslöt i slutet på året att höja årsavgiften med 8 procent från och med första januari 2024 för att kompensera för höjda räntekostnader på våra lån, ökade kostnader för värme, el, vatten och sophämtning som påverkas av den höga inflationen med allmänt hög prisutveckling i samhället. För att säkra lånen i ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förväntad ränteutveckling, är sammanlagt 154 miljoner kronor bundna på lång sikt. Nästa omsättning av lån sker i augusti 2024, totalt 64 miljoner kronor.

Styrelsen arbetar för att bibehålla fastighetens värde med underhållsåtgärder, reparationsarbeten och investeringar för att även framgent erbjuda ett attraktivt boende.

Styrelsen inriktning är att arbetet med energieffektivisering av fastigheten fortsätter under 2024.

Styrelsen ska i sitt arbete ta hänsyn till integration av hållbarhet och miljöaspekter. Befintlig hållbarhetsplan ska löpande uppdateras. En hållbarhetspolicy med målsättningar för föreningens verksamhet är ett stöd för dess arbete.

Prognos år 2025 och framåt

Föreningens ekonomi kommer framöver att påverkas kraftigt av de ökande ränteutgifterna. Då föreningen har bundna lån kommer de höjda ränteutgifterna att successivt påverka årsavgifterna under ett antal år framöver. Det är styrelsens målsättning att inte behöva öka föreningens upplåning mer än nödvändigt genom hårda prioriteringar när det gäller underhåll och investeringar, vilket i sin tur kräver en kompetent teknisk förvaltning för att detta ska kunna ske, utan att ge avkall på det grundläggande fastighetsunderhållet.

Styrelsen kommer även fortsättningsvis i samarbete med förvaltningen att försöka identifiera onödiga kostnader eller kostnader som inte står i proportion till den nytta de tillför föreningen och dess medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	41 155	37 831	37 359	37 285
Resultat efter finansiella poster*	3 210	- 1 980	690	6 572
Förändring av underhållsfond	-2 085	1 091	646	3 961
Resultat efter fondförändringar	5 295	-3 071	44	2 612
Sparande kr/kvm	197	104	178	244
Soliditet %	20	17	18	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	677	615	615	615
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	92	93	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	677	615	615	615
Driftskostnad, kr/kvm	378	369	273	225
Energikostnad kr/kvm	162	147	164	123
Ränta, kr/kvm	50	26	19	22
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	38	47	60	78
Lån, kr/kvm	2 653	2 998	2 998	2 998
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 722	3 075	3 075	3 075
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5
Snittränta (%)	1,88	0,87	0,63	0,73

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 155 200	14 741 743	14 307 108	-1 979 757
Disposition enligt föreningsstämma			-1 979 757	1 979 757
Avsättning till underhållsfond		2 208 000	-2 208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 292 673	4 292 673	
Årets resultat				-3 210 301
Vid årets slut	10 155 200	12 657 070	14 412 024	3 210 301

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 327 351
Årets resultat före fondförändring	3 210 301
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 292 673
Summa över/underskott	17 622 325
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	17 622 325

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgift och hyror	2	40 480 832	36 960 919
Övriga rörelseintäkter	3	674 586	869 056
Summa rörelseintäkter		41 155 418	37 830 765
		41 155 418	37 830 765
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 818 379	-1 502 553
Planerat underhåll	5	-4 292 673	-1 645 966
Driftskostnader	6	-21 946 380	-21 409 500
Övriga kostnader	7	-2 136 678	-3 161 192
Personalkostnader	8	-1 053 004	-3 956 271
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 825 146	-6 663 126
Summa rörelsekostnader		-38 072 260	-38 338 608
Rörelseresultat		3 083 158	-507 843
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 824 500	-
Ränteintäkter		193 423	48 387
Räntekostnader		-2 890 780	-1 520 301
Summa finansiella poster		127 143	-1 471 914
Resultat efter finansiella poster		3 210 310	-1 979 757
Resultat före skatt		3 210 301	-1 979 757
Årets resultat		3 210 301	-1 979 757

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	181 437 681	187 801 416
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 255 308	1 127 210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 345 411	-
		<u>189 038 400</u>	<u>188 928 626</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	500	500
Andelar i intresseföretag	12	13 450	13 450
		<u>13 950</u>	<u>13 950</u>
Summa anläggningstillgångar		189 052 350	188 942 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		135 720	76 909
Övriga fordringar		72 536	90 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	603 159	957 800
		<u>811 415</u>	<u>1 125 154</u>
Kassa och bank	14	13 675 601	30 058 278
Summa omsättningstillgångar		14 675 601	31 183 432
SUMMA TILLGÅNGAR		203 727 951	220 126 008

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 155 200	10 155 200
Underhållsfond		12 657 070	14 741 743 9
		<u>22 812 270</u>	<u>24 896 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 412 024	14 307 108
Årets resultat		3 210 301	-1 979 757
		<u>17 622 325</u>	<u>12 327 351</u>
Summa eget kapital		40 434 595	37 224 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15, 16	90 000 000	154 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	64 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder		2 889 268	2 238 744
Medlemmarnas reparationsfond		554 444	570 624
Depositioner		106 350	106 350
Skatteskulder		107 378	123 843
Övriga skulder		7 236	709 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 628 680	5 152 358
		<u>73 293 356</u>	<u>28 901 714</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 727 951	220 126 008

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 083 158	-507 843
Avskrivningar	6 825 146	6 663 126
	9 908 304	6 155 283
Utdelning på andelar i andra företag	2 824 500	-
Erhållen ränta	193 423	48 387
Erlagd ränta	-2 890 780	-1 520 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10 035 447	4 683 369
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	313 739	118 078
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	391 641	2 112 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 740 827	6 913 499
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 934 919	-4 171 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 934 919	-4 171 053
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	60 000 000
Amortering av låneskulder	-20 000 000	-60 000 000
Aktieägartillskott SVAF AB	-	823 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000 000	823 863
Årets kassaflöde	-16 194 092	3 566 309
Likvida medel vid årets början	30 058 278	26 491 969
Likvida medel vid årets slut	13 864 186	30 058 278

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper med mera

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stammar	40-50 år
Stomme	100 år
Fasad	30 år
Parkering	100 år
Gårdsytor	100 år
Ventilation	40 år
Brandbalkonger	20 år
El	60 år
Lokaler	20 år
Källare	100 år
Tak	25 år
Värme	30 år
Entréer	100 år
Hissar	25 år
Fönster	30-50 år
Radiatorer	20 år
Markanläggning	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	2-15 år

Intresse- och dotterföretag

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

SVAF AB äger SVAF Fastighets AB (orgnr 559103-8061).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	38 280 442	34 801 607
Hyror lokaler	1 326 327	1 313 951
Hyror p-platser/garage	846 013	813 619
Övriga objekt	28 050	32 532
Summa	40 480 832	36 961 709

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	9 000	9 000
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	114 050	81 900
Överlåtelseavgifter	117 208	65 437
Andrahandsuthyrningsavgifter	201 122	201 326
Övriga intäkter	142 081	194 194
Försäkringsersättningar	91 125	317 199
Summa	674 586	869 056

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 27 639 kr i form av pantsättningsavgifter, 91 073 kr i form av intäktsföring okända inbetalningar samt kortfristiga fordringar och skulder från tidigare förvaltare, och 18 295 kr i form av fakturering till medlemmar/hyresgäster.

Not 4 Reparationer	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	47 723	127 734
Armaturer, gemensamma utrymmen	63 327	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	188 015	47 605
Övrigt, gemensamma utrymmen	140 145	290 721
VA & sanitet, installationer	133 167	36 433
Värme, installationer	123 041	35 658
Ventilation, installationer	269 383	53 584
El, installationer	127 678	16 324
Tele/TV/porttelefon, installationer	25 686	-
Hiss	42 486	33 451
Övriga installationer	93 999	41 502
Huskropp	146 415	9 356
Markytor	27 429	9 430
P-platser/garage	21 842	
Vattenskador	372 871	778 289
Klottersanering	7 459	624
Skadedjur	9 024	-
Summa	1 818 379	1 502 553

Not 5 Planerat underhåll	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	11 625
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 880	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	685 090	327 447
VA & sanitet, installationer	913 461	-
Ventilation, installationer	-	464 338
El, installationer	-	597 888
Övriga installationer	-	161 543
Huskropp, balkonger	521 823	83 125
Markytor	2 086 419	-
Summa	4 292 673	1 645 966

Not 6 Driftskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 250 016	1 200 736
Teknisk förvaltning	5 330 854	3 944 671
Besiktningkostnader	109 437	116 816
OVK	854 714	2 642 574
Bevakningskostnader	49 264	69 012
Snöröjning	386 137	338 047
Serviceavtal	276 099	191 714
Förbrukningsinventarier	-	160 492
Förbrukningsmaterial	470 939	252 838
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 275	74 715
El	1 719 902	1 787 971
Uppvärmning	6 077 896	5 246 665
Vatten och avlopp	1 594 529	1 524 361
Avfallshantering	1 066 885	1 101 332
Försäkringar	883 842	787 956
Systematiskt brandskyddsarbete	72 792	67 034
Kabel-TV	1 348 492	1 438 624
Bredband	446 708	463 942
Ersättningar till hyresgäster	599	-
Summa	21 946 380	21 409 500

Not 7 Övriga kostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 871	12 355
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	106 660	269 317
Kostnader för transportmedel	-	1 131
Representation	-	17 951
Kontorsmaterial och trycksaker	87 893	58 929
Tele och post	102 661	243 841
Förvaltningskostnader	1 072 340	1 085 882
Revision	62 338	62 158
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	5 786
Jurist- och advokatkostnader	285 975	273 369
Bankkostnader	16 365	21 675
IT-tjänster	192 892	295 441
Övriga externa tjänster	170 198	672 096
Övriga externa kostnader	34 485	141 261
Summa	2 136 678	3 161 192

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Styrelsearvoden*	630 000	845 250
Övriga kostnadsersättningar	-	236
Föreningsvald revisor*	78 750	144 900
Valberedning*	78 750	144 902
Övriga arvoden	36 750	-
Löner till anställda	52 741	1 473 529
Utbildning	6 250	6 459
Sjuk- och hälsovård	-	22 763
Personalrepresentation	-	6 350
Summa	883 241	2 644 389
Sociala avgifter	169 763	715 400
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	501 044
Pensionskostnader	-	95 438
Summa	1 053 004	3 956 271

* För 2022 har beslut tagits att periodisera arvodet för att hänföra arvodet till rätt period. Siffrorna ser därmed missvisande ut då 313 950 kr avseende styrelsearvodet, 72 450 kr avseende revisionsarvodet samt 72 450 kr avseende valberedningens arvode avser 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	6 621 650	6 413 095
Markanläggningar	13 574	-
Inventarier, maskiner och installationer	189 922	250 031
Summa	6 825 146	6 663 126

Not 10 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
- Byggnader	285 417 504	281 246 451
- Mark	9 405 000	9 405 000
- Markanläggningar	-	-
	<u>294 822 504</u>	<u>290 651 451</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	4 171 053
-Markanläggningar	271 489	-
-Ökning av pågående nyanläggning	4 345 411	-
	<u>4 616 900</u>	<u>4 171 0536</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	299 439 404	294 822 504
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
- Byggnader	-107 021 088	-100 607 993
	<u>-107 021 088</u>	<u>-100 607 993</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
- Årets avskrivning på byggnader	-6 621 650	-6 413 095
-Årets avskrivning på markanläggning	-13 574	-
	<u>-6 635 224</u>	<u>-6 413 095</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-113 656 312	-107 021 088
Redovisat värde	185 783 092	187 801 416
<i>Varav</i>		
Byggnader	171 774 766	178 396 416
Mark	9 405 000	9 405 000
Markanläggningar	257 915	-
Pågående nyanläggningar	4 345 411	-

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer		2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden			
<i>Vid årets början</i>			
-Inventarier, maskiner och installationer		2 279 731	2 279 731
		<u>2 279 731</u>	<u>2 279 731</u>
<i>Årets anskaffningar</i>			
-Inventarier, maskiner och installationer		2 318 020	-
		<u>2 318 020</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden		4 597 751	2 279 731
Ingående avskrivningar			
<i>Vid årets början</i>			
-Inventarier, maskiner och installationer		-1 152 521	-902 490
		<u>-1 152 521</u>	<u>-902 490</u>
<i>Årets avskrivningar</i>			
-Inventarier, maskiner och installationer -		-189 922	-250 031
		<u>-189 922</u>	<u>-250 031</u>
Utgående avskrivningar		-1 342 443	-1 152 521
Redovisat värde		3 255 308	1 127 210
Not 12 Andra långfristiga fordringar		2023-12-31	2022-12-31
Intressebolag	Org.nr		
SVAF AB	556871-1856		
Antal andelar, %		26,90	26,90
Redovisat värde		13 450	13 450
Andelar i övriga bolag			
Andel i HSB, upptaget till nominellt belopp		500	500
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter		5 229	-
Förutbetalda kostnader		597 930	957 800
Summa		603 159	957 800
Not 14 Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31
Kassa		-	2 056
Klientmedelkonto Handelsbanken		12 035 367	8 267 596
Affärsgiro Nordea		71 879	81 723
Affärskonto Handelsbanken		64 738	65 988
Placeringskonto SBAB		1 692 202	21 640 915
Summa		13 864 186	30 058 278

Klientmedelkontot utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 15 Förfall fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	64 000 000	20 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	90 000 000	154 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	154 000 000	174 000 000

Not 16 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	154 000 000	174 000 000
Summa	154 000 000	174 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,58 %	2024-09-17	14 000 000	-	-	14 000 000
Nordea	0,58 %	2024-09-17	20 000 000	-	-	20 000 000
Nordea	0,64 %	2025-09-17	30 000 000	-	-	30 000 000
Nordea	0,71 %	2024-12-18	30 000 000	-	-	30 000 000
Nordea	0,45 %	2023-01-18	20 000 000	-	20 000 000	-
SBAB	3,77 %	2027-09-10	30 000 000	-	-	30 000 000
SBAB	3,84 %	2027-01-14	30 000 000	-	-	30 000 000
Summa			174 000 000	-	20 000 000	154 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	603 711	555 414
Upplupna räntekostnader	62 711	110 227
Förutbetalda intäkter	3 439 471	3 537 319
Upplupna revisionsarvoden	65 000	65 000
Upplupna driftskostnader	1 457 771	884 398
Summa	5 628 680	5 152 358

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har höjt årsavgiften med 8 % från 1 januari 2024 på grund av ökade kostnader för värme, el och vatten samt ökade räntekostnader. Ytterligare lån på 64 miljoner ska omförhandlas i september och december 2024.

Not 19 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	225 768 000	225 768 000
Varav fastighetsinteckningar till förmån av intresseföretag	-	49 897 100
Summa ställda säkerheter	225 768 000	225 768 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Aderstedt
Styrelseordförande

Ingrid Toll

Claes Björlin

Christina Fridlitzius

Anette Proos

Nils Henström

Anna Truedsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Ingrid Langman
Medlemsrevisor

Gunnel Hedner
Medlemsrevisor

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."

Nils Henström
Styrelseledamot

Serienummer: 9f394d750068c18407094f67cccb1be06247xxx
IP: 85.7.xxx.xxx
2024-04-12 12:47:27 UTC



CHRISTINA FRIDLIZIUS
Styrelseledamot

Serienummer: 534d8a3bf896d87460014f26d2f46dd48f82xxx
IP: 83.226.xxx.xxx
2024-04-12 15:25:14 UTC



ANNA TRUEDSSON
Styrelseledamot

Serienummer: eade342c05827233e3d0d9c51b389f7fa4dfxxx
IP: 90.129.xxx.xxx
2024-04-13 05:39:19 UTC



Martin Georg Aderstedt
Styrelseordförande

Serienummer: 5b8d2a077fa5ff33b0a7eba39fd7f843a9caxxxx
IP: 89.253.xxx.xxx
2024-04-14 12:59:16 UTC



Ingrid Margareta Toll
Styrelseledamot

Serienummer: 86fc9ea73e4fd6f9614300e8f61ba42d5081xxx
IP: 89.253.xxx.xxx
2024-04-14 13:30:16 UTC



Claes Björlin
Styrelseledamot

Serienummer: e4345e98826932f3df38895ddd370ba8c6c7xxx
IP: 92.244.xxx.xxx
2024-04-15 07:06:41 UTC



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 tidsstäplat 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/validator>

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."

ANETTE PROOS

Styrelseledamot

Serienummer: cee022182bc46c0f3c6b8953e066542e7ee7xxxx

IP: 178.30.xxx.xxx

2024-04-16 15:13:02 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b791ec4edfb0ab214a82803xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-17 08:58:50 UTC



Gunnel Britt Solveig Hedner

Revisor

Serienummer: 163e012271c4f48be76e64f8a6be4ca249aaxxxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-04-17 09:21:04 UTC



Ingrid Kristina Langman

Revisor

Serienummer: cdd1765e25288d05d10ad833328ef9b0feb6xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2024-04-17 09:25:05 UTC



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 tidsstäplat 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/validator>

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 distribuerade versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 8-28.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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.

De föreningsvalda revisorernas 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lingrid Langman
Av föreningen vald revisor

Gunnel Hedner
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."

Gunnel Britt Solveig Hedner

Revisor

Serienummer: 163e012271c4f48be76e64f8a6be4ca249aa...

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-04-16 15:18:19 UTC



Ingrid Kristina Langman

Revisor

Serienummer: cdd1765e25288d05d10ad833328ef9b0feb...

IP: 194.237.xxx.xxx

2024-04-16 15:46:01 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b791ec4edfb0ab214a82803...

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-17 08:57:48 UTC



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/validator>

