



STORSTUGAN
Vår oas i Täby

ÅRSREDOVISNING 2016

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Storstugan i Täby, org nr 716000-0860, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelsen hade 2016-12-31 följande sammansättning

Lars Biertz	ordförande
Johan Edelsvärd	v ordförande, ekonomi
Lisbet Lissgårde	sekreterare
Carita Halling	studieorganisatör
Gunnar Forsslund	
Mikael Holst	
Martin Ivanovic	
Mats Löfgren	
Milan Miljkovic	
Ragnhild Södervall	
Nils Henström	utsedd av HSB Stockholm

Mandatperioden för Lars Biertz, Lisbet Lissgårde, Gunnar Forsslund och Ragnhild Södervall går vid kommande ordinarie föreningsstämma ut. Maximalt fyra (4) ledamöter skall väljas på två år.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Biertz, Johan Edelsvärd, Gunnar Forsslund och Lisbet Lissgårde med två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Veronica Lundberg och Christina Fridlitzius, valda av föreningen, samt Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholms distrikt Nördost

Föreningens ombud har varit: Alla ordinarie ledamöter i styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Patrick Ericsson, Anita Andersson, Björn Dahlström, Jaqueline Sylwander, Daniel Tufvesson. Sammankallande har varit Patrick Ericsson.

VERKSAMHETEN

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie sammanträden samt fyra (4) extra sammanträden, samtliga protokollförda.

Utöver löpande underhåll har följande större arbeten utförts:

Under året har fem (0) försäkringssskador inträffat. Fyra vattensskador fördelat på tre stycken i bostadsrättslägenheter och en i uthyrningslokal samt en brand i ett soprum..

Underhållsplan

Under 2016 har arbetet med att byta samtliga fönster i lägenheterna avslutats. Arbetet med att byta samtliga hissar har fortsatt. Därtill har föreningen genomfört en omfattande OVK (obligatorisk ventilationskontroll) efter genomfört fönsterbyte, ytbehandlat och målat om tennisbanan, installerat ny närvarostyrd belysning på våningsplanen på 88:an.

Ombyggnad pool i relaxavdelning och ommålning av våningsplan och entréer senarelades till 2017.

Den årliga besiktningen av föreningens gemensamma utrymmen och markområden genomfördes september 2016 varefter underhållsplanen reviderades med fokus på 2017-18.

För 2017 beslutades att följande ska utföras:

- Ombyggnad pool i relaxavdelning
- Närvarostyrd belysning på samtliga våningsplan
- Ommålning av våningsplan och entréer
- Större översyn av fontän (pump- och vattensystem)
- Beskärning av vegetation
- Omläggning takpapp

Information till medlemmar

Föreningens tidning STORSTUGENYTT har utkommit med 3(4) ordinarie nummer.

Ordinarie informationsmöte hölls 6 december 2016. Medlemmarna delgavs dels information om budget för 2017 och budgetprognos för 2016, dels information om arbetsläget rörande Storstugan 2.0 samt övriga pågående och kommande underhållsarbeten.

Föreningens hemsida (www.brfstorstugan.com) har uppdaterats med nyheter rörande Storstugan (under större delen av hösten 2016 låg hemsidan olyckligtvis nere). Föreningen har nyttjat sociala medier för att kommunicera ut löpande nyheter och händelser rörande Storstugan.

Genom informationsskärmarna har aktuell och akut information lämnats.

Övrigt

Boendeenkäten för år 2016 besvarades av 294 hushåll = 42 % (310 hushåll = 44 %).

MEDLEMSVERKSAMHETEN

Brf Storstugan har under 2016 kunnat erbjuda följande kurser, cirklar, föreläsningsserier och informationsträffar:

- Akvarellmålning - 2 kurser
- Bokcaféet - 12 sammankomster
- Bridge - 2 kurser
- Föreningsdemokrati-/arbete mm - 1 kurs
- Film - Hitchcock och Klassiska musikaler - 4 serier
- Information om Storstugan - 1 kurs
- Storstugans Bildhistorik - 6 visningar
- Sticka tillsammans - 2 kurser
- Glasfusing - smycken gjorda av återvinningsglas - 6 kurser
- Klassisk Pärlknytning - 2 kurser
- Gymnastik, styrka, balans, rörlighet - 6 grupper
- Intervallbaserad Cirkelträning i gymmet - 3 kurser
- Zumba Gold cirkel - 2 kurser
- Yoga lätt, mellan, styrka - 5 grupper
- Qi gong - 3 kurser
- Boule - 2 grupper
- Stavgång - 1 grupp

Ledare har rekryterats dels ur de egna leden, dels externt.

Deltagare i akvarellmålning och smycken gjorda genom glasfusing har under två dagar ställt ut sina alster i Marknadssalen.

Gymmet, tennis- och boulebanan har stått till medlemmarnas förfogande.

Picknick i Körsbärslunden samt 3 julmiddagar och en Höstbuffé hos Melanders har arrangerats för de boende.

Information om kultur-, studie- och fritidsverksamheten har fortlöpande lämnats i tidningen Storstugenytt - som delas ut till samtliga 704 hushåll, samt på föreningens

*B. M.
OF*

hemsida www.brfstorstugan.com, på anslagstavlor och informationsskärmar i samtliga entréer.

Under 2016 har följande lokaler och anläggningar stått till medlemmarnas förfogande:

- Marknadssalen Gustaf Bergs väg 17
- Hobbylokal Åkerbyvägen 94
- Bastu Åkerbyvägen 86
- Gym Åkerbyvägen 92
- Tennisbana Parken
- Boulebana Parken

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Teknisk och administrativ förvaltning har utförts av Stugab AB. Ekonomisk förvaltning har genomförts av Stugab AB som för detta kontrakterat Fortner AB.

Under perioden 2016-01-01 till 2016-04-30 har föreningen tillförordnat Sarah Andrée till förvaltare bistådd av Johan Edelsvärd.

Under perioden 2016-04-30 till 2016-12-31 har föreningen kontrakterat HSB Stockholm att tillhandahålla en förvaltare. Bo Widerdal och Kristina Tällö har varit utsedda att tjänstgöra som förvaltare.

Följande entreprenörer har under året anlitats

- Lokalvård har utförts av Stugab AB
- Felanmälan har under kontorstid mottagits av Stugab AB. Under icke kontorstid har Securitas Sverige AB tagit emot felanmälningar.
- Akuta reparationsarbeten under ordinarie arbetstid har utförts av Stugab AB.
- Kone AB har utfört underhålls- och jourservice på hissarna.
- Parkman AB har ansvarat för bevakning av och åtgärd vid felaktigt uppställda fordon

inom vårt markområde.

- Stugab AB har utfört sommarskötsel av vårt markområde.
- Green Landscaping har utfört vinterskötsel av vårt markområde.
- Electrolux har, huvudsakligen, svarat för reparationer av utrustningen i våra tvättstugor.
- Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlitats som störningsjour.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 704 lägenheter och 15 lokaler. Den totala ytan är 57 665 m², varav lokalyta 1 169 m² och lägenhetsyta 56 496 m². Föreningens mark omfattar 55 169 m². Husen byggdes åren 1968-1971.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 704 lägenheter har under året 48, alltså 6,8 %, (50=7,1 %), (siffrorna inom parentes avser föregående år) överlåtit.

Medlemsantal

Antalet medlemmar i föreningar per 2016-12-31 uppgick till 825 st (815).

KONCERNFÖRHÅLLANDEN OCH NÄRSTÅENDE BOLAG

Stugab AB

Föreningen äger samtliga aktier i förvaltningsbolaget STUGAB AB (556827-7338).

Stugab AB ska genom att bedrivit teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning, lokalvård, vandrarhemsverksamhet, hushållsnära tjänster och distribution av TV-tjänster säkerställa att ägarna erhåller hög kvalitet och god tillgänglighet på service för boende.

SVAF AB

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

Bolaget äger 90,1 % av aktierna i Täby Fjärrvärme AB (TFAB, 556989-0428).

Bolaget ska genom TFAB säkerställa att ägarna får ett fördelaktigt pris på fjärrvärme som avkastning på investerat kapital.

SVAF AB är lagfaren ägare till fastigheten Galten i Täby kommun. Täby kommun arbetar med en ny översiktsplan för området varvid en ny detaljplan för bostäder förväntas beslutas. Marknadsvärdet bedöms uppgå till mellan 18-40 milj. kr.

TFAB

Täby Fjärrvärme AB (TFAB, 556989-0428) hade en nettoomsättning 2016 på 7,8 milj. kr.

Produktionsanläggningarna i Arninge och Åva ägs av bolaget sedan den 2016-11-01 och bolaget är sedan dess värmeproducent i Täby.

FINANSVERKSAMHETEN**Året som gick**

Föreningen har under året genomfört större delen av hissprojektet och däri omsatt samtliga hissar i föreningens fastigheter. Föreningens kostnader för reparationer 2016 minskade jämfört med 2015 med ca 1,2 milj. kr. Främst beroende på att reparationer av hissar och posten övriga reparationer nästintill utgått.

Föreningens kostnader för planerat underhåll enligt underhållsplan överskred budget samtidigt som planerade underhållsprojekt sköts framåt i tiden. Resultatet totalt underskred budget.

Föreningens driftkostnader har ökat jämfört med 2015. Kostnader för förvaltningen ökade med ca 500 000 kr på grund av inhyrd förvaltare från HSB. Kostnaden för FridaTV (kabel-TV) ökade med ca 1 milj. kr i och med uppgradering av hårdvara i FridaTV:s huvudcentral samt tillhanadahållandet av en digitalbox till respektive bostadsrättslägenhet.

Föreningens övriga intäkter uppgick till drygt 600 000 kr jämfört med 2015, som hade ett negativt belopp på grund av nedsättning av tidigare försäkringsskador. Föreningen har erhållit upprättelse på några av dessa skador vilket inbringade drygt 400 000 kr i ersättning.

Föreningens kostnader för upptagna krediter har under 2016 varit fortsatt låga. Det gynnsamma ränteläget har medfört att föreningens räntekostnader var drygt 500 000 kr.

Föreningens fastighetslån uppgick i slutet av år 2016 till 160 miljoner kronor. Föreningens snittränta under 2016 var ca 0,29 %.

Utsikter för 2017

Styrelsen beslutade vid budgetmötet i december 2016 att avgiften för 2017 skulle förbli oförändrad. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge och en amortering i paritet med avskrivningarna samt fortsatt arbete med att energieffektivisera föreningens fastigheter, bedöms skapa de fördelaktiga förutsättningar som medger en oförändrad avgift för 2017.

AS
MK
CF

Prognos 2018 och framåt

Styrelsens inriktning är att arbetet med energieffektivisering fortsätter under 2018 -2019 med uppgradering av våra undercentraler och radiatorsystem.

Styrelsen arbetar för att avgiftsnivån för den kommande femårsperioden bör röra sig mellan oförändrad och en höjning i takt med inflationen. Detta medges genom att föreningen amorterar av på upptagna lån i den takt avskrivning per komponent sker samt upprätthållandet av en aktiv finansstrategi.

Utöver redan genomförda avgiftshöjningar planeras ingen ytterligare avgiftshöjning på grund av investeringarna i undercentraler och radiatorsystem.

Årsavgifterna

Årsavgiften för 2016 uppgick till 576 kr/kvm. Avgiften höjdes senast den 1 januari 2015 med 2%.

Arvoden

Arvoden har utbetalats till styrelse och stämмоvald revisor med 639 700 kronor, exklusive sociala avgifter.

Förändring Eget kapital

	Bundet Ins. o uppl avg	Bundet Uh-fond	Fritt Eget kapital
Ing. balans	10 155 200	12 769 079	3 986 357
Föränr. Uh-fond			1 429 000
Avs. till Uh-fond			
Uttag ur Uh-fond		-1 429 000	
Årets resultat			1 777 137
Utg. balans	10 155 200	11 340 079	7 192 494

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 814 379 000 kronor, varav markvärde 354 964 000 kronor. Fastigheterna var fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 986 357
Årets resultat	1 777 137
Förändring av underhållsfond	1 429 000
Summa överskott	7 192 494

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Balanseras i ny räkning	7 192 494
Summa överskott	7 192 494

19
20
CF

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgift och hyror	1	34 368 204	34 117 558
Övriga förvaltningsintäkter	2	627 769	-1 734 276
Summa intäkter		34 995 973	32 383 282
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 515 989	-2 743 057
Planerat underhåll	4	-1 429 668	-4 066 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-956 492	-938 052
Driftskostnader	5	-19 517 886	-19 260 077
Övriga kostnader	6	-1 758 764	-1 024 050
Styrelsearbete och revision	7	-852 469	-761 651
Avskrivningar anläggningstillgångar	8	-6 677 906	-7 259 430
Summa rörelsens kostnader		-32 709 173	-36 052 425
Rörelseresultat		2 286 800	-3 669 143
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		896	876
Räntekostnader		-510 559	-1 842 245
Summa finansiella poster		-509 663	-1 841 369
Årets resultat		1 777 137	-5 510 512
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		0	0
lanspråktagande ur underhållsfond		1 429 000	4 000 000
Förändring av underhållsfond		0	4 000 000
Resultat efter fondförändring		3 206 137	-1 510 512

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	212 291 180	182 210 212
Inventarier	10	141 972	37 406
Summa materiella anläggningstillgångar		212 433 152	182 247 618
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	11	50 000	50 000
Andelar i intressebolag	12	1 091 787	1 011 087
Långfristigt värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 142 287	1 061 587
Summa anläggningstillgångar		213 575 439	183 309 205
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	199 397	62 373
Skattefordringar		35 751	56 194
Övriga kortsfristiga fordringar		384 198	524 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker	14	1 013 947	526 636
Summa kortfristiga fordringar		1 633 293	1 170 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	5 813	18 198
Summa omsättningstillgångar		1 639 106	1 188 323
SUMMA TILLGÅNGAR		215 214 545	184 497 528

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		10 155 200	10 155 200
Underhållsfond		11 340 079	12 769 078
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 495 279	22 924 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 986 358	5 496 870
Årets resultat		1 777 137	-5 510 512
Avsättning till underhållsfond		0	0
anspråktaget av underhållsfond		1 429 000	4 000 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 192 494	3 986 358
<i>Summa eget kapital</i>		28 687 773	26 910 636

BN
EF

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit (beviljad kredit 30 000 000)		17 585 692	20 835 061
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	16	160 000 000	127 030 982
Summa långfristiga skulder		177 585 692	147 866 043

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 604 595	4 968 130
Medlemmarnas reparationsfond		607 614	586 315
Övriga kortfristiga skulder	17	162 536	154 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 566 335	4 012 046
Summa kortfristiga skulder		8 941 080	9 720 849

Summa skulder		186 526 772	157 586 892
----------------------	--	--------------------	--------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 214 545	184 497 528
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

AS
N
CF

AVSKRIVNING

Komponent	Ansk. värde 2015-12-31	Ack avsk 2015-12-31	Redovisat värde 2015-12-31	Total nyttjande period	Kvarvarande nyttjande period	Standard- förbättringar 2016	Årlig avskr. 2016	Ack avskr 2016-12-31	Redovisat värde 2016-12-31
1 IT-kommunikationsutrustning	4 206 215	-2 874 471	1 331 744	50	5		266 349	-3 140 820	1 065 395
2 Stämmar, avlopp, vatten	110 237 477	-33 008 383	77 229 094	40	30		2 574 303	-35 582 687	74 654 791
3 Stomme och grund	18 634 432	-1 013 452	17 620 980	100	56		314 660	-1 328 112	17 306 320
4 Fasad och balkonger	4 348 034	-560 413	3 787 621	30	16		236 726	-797 140	3 550 894
5 Fönster och dörrar	9 480 640	-8 408 944	1 071 695	50	5		214 339	-8 623 283	857 356
6 Parkering	3 105 739	-168 909	2 936 830	100	55		53 397	-222 305	2 883 433
7 Gårdsytor	4 888 618	-346 154	4 542 463	100	55		82 590	-428 744	4 459 873
8 Ventilation	10 295 237	-3 503 403	6 791 833	40	33		205 813	-3 709 216	6 586 020
9 Hissar 1969	12 318 963	-12 318 963	0	45	0		0	-12 318 963	0
10 El	2 484 591	-336 151	2 148 440	60	15		143 229	-479 380	2 005 211
11 Lokaler och tvättstugor	13 676 908	-3 363 666	10 313 242	20	15		687 549	-4 051 216	9 625 692
12 Källare	3 252 964	-202 484	3 050 479	100	55		55 463	-257 948	2 995 016
13 Yttertak	1 863 443	-1 254 718	608 725	25	1		608 725	-1 863 443	0
14 Värme	7 274 295	-5 152 711	2 121 584	30	18		117 866	-5 270 577	2 003 718
15 Entréer och trapphus	1 924 419	-107 400	1 817 019	100	55		33 037	-140 437	1 783 982
16 Hissar 2014	11 996 177	-56 410	11 939 767	45	45	20 711 744	454 978	-511 387	32 196 534
17 Nya fönster 2015	25 493 695	0	25 493 695	50	50	16 023 795	605 547	-605 547	40 911 943
	245 481 845	-72 676 633	172 805 212			36 735 539	6 654 572	-79 331 205	202 886 178

Handwritten initials: M, N, OF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp inlösta och sålda bostadsrätter.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

A N CF

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent.

Följande avskrivningstider tillämpas

	År
Stomme och grund	100
Stammar, avlopp & vatten	40
Fasad och balkonger	30
Fönster och dörrar	50
Parkering	100
Gårdsytor	100
Ventilation	40
Hissar	45
El	60
Lokaler och tvättstugor	20
Källare	100
Yttertak	25
Värme	30
Entréer och trapphus	100
Inventarier	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I det fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omdelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella anläggningstillgångar

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

Koncernförhållanden

Föreningen ägar samtliga aktier i förvaltningsbolaget STUGAB AB (556827-7338). Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Handwritten signature

NOTER

Not 1	2016	2015	Not 4 Planerat underhåll	2016	2015
Årsavgifter och hyror					
Årsavgifter, bostäder	32 521 848	32 468 003	Servicehyft	0	775 323
Hyror lokaler och antennplatser	1 191 717	1 172 723	Värme	0	0
Hyror P-platser	654 640	476 832	Fönster	0	0
	34 368 204	34 117 558	Hissar 2014	0	0
			Fönster lokal	61 628	
			Tvättstugor	23 525	0
			Beskärning av träd	0	0
			Trädgård	0	518 518
			Cykelgarage	1 660	0
			Byte av entrédörrar	0	0
			Hyreslokaler	47 100	118 000
			Gym	0	49 465
			Fontän	0	64 544
			Övrigt planerat underhåll	1 295 755	2 540 258
				1 429 668	4 066 108
Not 2	2016	2015			
Övriga förvalt. intäkter					
Pant- och överlåtelseavgifter	39 000	59 714			
Dagshyra av lokaler, försäkringsersättning, nyckelbrickor	24 240	7 300			
Övriga intäkter	142 034	0			
Försäkringsersättning *	422 495	-1 801 290			
*Justering av förväntad ersättning 2015	627 769	-1 734 276			
Not 3 Reparationer	2016	2015	Not 5 Driftskostnader	2016	2015
Lägenheter	128 188	26 749	Försäkringar	566 312	562 415
Lokaler	18 499	193 480	Tekn o ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning	6 320 488	5 749 445
Tvättstugor	117 241	112 238	Kabel-TV	1 819 436	749 026
Vatten/Avlopp	5 788	44 799	Bredband till lägenh/lokaler	590 473	590 472
Värme	109 520	162 328	Revisionsarvoden	48 750	48 750
Ventilation	153 969	106 958	Telefon, port- och nödtelefon	72 014	56 833
El-installationer	24 067	122 148	Trädgårdsskötsel	101 356	865 028
Tele/ TV/ Porttelefon	4 751	33 506	Jour. bevakning, utryckning	14 728	88 017
Hissar	155 559	720 748	Snöröjning	255 220	177 193
Asfalterade markytor	0	231 340	Förbrukningsmaterial	310 601	452 128
Huskropp	92 441	26 480	Förbrukningsinventarier	0	77 845
Reparation efter vandalisering	5 001	6 872	Vatten och avlopp	1 474 081	1 511 667
Nycklar och låssystem	75 817	61 879	El	2 072 730	2 301 960
Reparation gemensam utrustning	495 659	190 338	Fjärrvärme	4 247 955	4 756 029
Reparation kabel-TV	105 773	52 705	Övriga värmekostnader	142 036	0
Div övriga reparationer	23 716	650 490			
	1 515 989	2 743 057			

Sophantering	885 578	1 026 546
Myndighetskrav	106 854	12 300
Ventilation ÖVK	468 528	119 281
Drivmedel	10 205	5 693
Övriga fast.kostnader	10 542	109 450
	19 517 886	19 260 077

Not 6 Övriga kostnader	2016	2015
-------------------------------	-------------	-------------

Fritidsmedel och utbildning	129 120	0
Medlemsinfo och föreningsstämma	396 045	400 141
Kontorsmaterial och tillbehör	15 690	16 954
Datorkostnader och datorkommunikation	69 351	112 071
Programlicenser	48 447	7 522
Föreningsavgift HSB	66 000	66 000
Konsultarvoden	136 216	12 600
Hantering inkassoärenden, bankkostnader	897 895	408 762
	1 758 764	1 024 049

Not 7 Löner, styrelsearbete och revision	2016	2015
---	-------------	-------------

Styrelsearvoden, mötesarvoden och omkostnader	120 000	120 000
Mötesarvoden och styrelseomkostnader	504 700	405 000
Föreningsvald revisor	15 000	15 000
Representation, utbildning, friskvård	41 797	51 767
Sociala kostnader	170 972	169 884
	852 469*	761 651

I redovisade driftskostnader ingår löner om 389 479 kr samt ersättningar avseende fritidsaktiviteter om 129 120 kr.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	2016	2015
---	-------------	-------------

Avskrivning byggnader	1 969 753	2 145 229
Avskrivning standardförbättringar	4 684 819	5 102 166
Avskrivning inventarier	23 334	12 035
	6 677 906	7 259 430

Not 9 Byggnader och mark		
---------------------------------	--	--

Anskaffningsvärden	2016-12-31	2015-12-31
---------------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början

Byggnader	62 114 772	62 114 772
Mark	9 405 000	9 405 000
Standardförbättringar	183 367 073	147 865 249
	254 886 845	219 385 021

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	36 735 540	35 501 824
-----------------------	------------	------------

Summa anskaffningsvärden	291 622 385	254 886 845
---------------------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
---	--	--

Vid årets början

Byggnader	-20 339 596	-18 194 367
Standardförbättringar	-52 337 037	-47 234 871
	-72 676 633	-65 429 238

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 969 753	-2 145 229
Standardförbättringar	-4 684 819	-5 102 166
	-6 654 572	-7 247 395

Summa ackumulerade avskrivningar	-79 331 205	-72 676 633
---	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	212 291 180	182 210 212
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	39 805 423	41 775 176
Mark	9 405 000	9 405 000
Standardförbättringar	163 080 757	131 030 036
	212 291 180	182 210 212

Taxeringsvärden

Bostäder	807 997 000	750 000 000
Lokaler	6 382 000	6 298 000

Totalt taxeringsvärde	814 379 000	756 298 000
------------------------------	--------------------	--------------------

varav byggnader	459 415 000	444 895 000
-----------------	-------------	-------------

Not 10 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	263 307	225 606
Inköp	127 900	37 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 207	263 307
Ingående avskrivningar	-225 901	-213 866
Årets avskrivningar	-23 334	-12 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 235	-225 901
Utgående redovisat värde	141 972	37 406

Not 11 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Andelar	Bokfört värde	Resultat	Totalt eget kapital
Stugab AB	(st, %)		2016	2016-12-31
(556827-7338)				
Säte: Täby kommun	500, 100	50 000	238 000	320 128

Not 12 Långfristiga värdepappersinnhav

	Andelar	Bokfört värde	Resultat	Totalt eget kapital
<i>Andelar i intressebolag</i>			2016	2016-12-31
SVAFAB	(st, %)			
(556827-7338, andel 26,9%)	269, 26,9%	1 091 787	-579 497	146 047

Ingen årsredovisning avseende 2016 fanns offentliggjord vid datum för styrelsens påtecknande av årsredovisningen.

Uppgifterna har hämtats från ett preliminärt bokslut.

SVAF äger 90,9% av dotterbolaget Täby Fjärrvärme AB (org nr 556989-0428).

Resterande 9,1% ägs av E.ON Värme Sverige AB.

<i>Andelar i övriga bolag</i>	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB, upptagen till nominellt belopp	500	500

RF
CF

Not 13 Kundfordringar	2016-12-31	2015-12-31
	199 397	62 373
	199 397	62 373

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	147 395	147 397
Service av hissar	0	0
Fastighetsförsäkring	189 351	187 610
Elpa Arthen & Bengtsson; TV	277 201	191 629
Upplupna intäkter	400 000	0
Ersättning från försäkringsbolag pga vattenskada	0	0
	1 013 947	526 636

Not 15 Kassa Bank		
Handkassa	5 523	18 198
Affärskonto	290	0
	5 813	18 198

Not 16 Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
Lånesaldo	160 000 000	127 030 982
	160 000 000	127 030 982

<i>Låneinstitut</i>	Ränta	Bundet till	Saldo
Nordea Hypotek	0,126%	17-01-30	20 000 000
Nordea Hypotek	0,021%	17-06-26	20 000 000
Nordea Hypotek	0,129%	17-09-26	20 000 000
Nordea Hypotek	0,141%	17-09-15	20 000 000
Nordea Hypotek	0,238%	17-10-24	20 000 000
Nordea Hypotek	0,132%	17-12-08	20 000 000
Nordea Hypotek	0,132%	17-12-08	20 000 000
Nordea Hypotek	0,132%	17-12-08	20 000 000
			160 000 000

EM
CF

Not 17 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Depositionsavgifter för lokaler	106 350	106 350
Personalskatt	21 934	19 544
Mervärdesskatt	17 618	17 157
Övriga kortfristig skuld	16 634	11 307
	162 536	154 358

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	20 748	89 098
Upplupna elkostnader	200 682	203 860
Upplupna värmekostnader	388 722	469 434
Upplupna revisionsarvoden	64 000	64 000
Förutaviserade hyror och avgifter	2 854 088	2 735 795
Upplupna kostnader snöröjning	0	0
Upplupna kostnader förvaltning	0	176 480
Upplupna kostnader avs kontorskostn, föreningsverks, medlemsinfo	28 987	18 360
Upplupna sociala avgifter	9 108	5 769
	3 566 335	3 762 796

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	164 200 000	154 000 000
<i>Andra ställda säkerheter</i>		
Ställda säkerheter till förmån för intressebolag	80 833 000	57 968 000

Övriga eventualförpliktelser

Styrelsen i Brf Storstugan har, i enlighet med aktieägaravtal, beslutat att ingå borgen såsom för egen skuld till ett belopp av 57 965 000 kr för intressebolaget SVAF AB:s samtliga nuvarande och blivande förpliktelser. Per 2016-12-31 uppgick borgensförpliktelser till 57 965 000 kr.

SVAF AB: dotterbolag Täby Fjärrvärme AB ska driva fjärrvärmeanläggning.

SVAF AB har tillskjutit totalt 203 238 000 kr till Täby Fjärrvärme AB. För det fall oförutsedda kostnadsökningar uppstår har SVAF AB även förpliktigt sig att lämna ytterligare aktieägartillskott till Täby Fjärrvärme AB med upp till 229 068 000 kr (varav föreningens andel är 61 619 Kkr).

Under 2016 har aktieägartillskott lämnats med 80 700 kr till SVAF.

NYCKELTAL

Nyckeltal 2015-2010	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter TKR	32 522	32 452	33 744	35 598	32 501	31 153
Soliditet %	13%	15%	20%	20%	19%	18%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	576	575	564	564	542	521
Driftskostnad, kr/kvm	347	336	276	296	290	298
Ränta kr/kvm	9	32	59	58	72	81
Underhållsfond, kr/kvm	223	223	292	294	269	242
Bankån, kr/kvm	2 789	2 214	1 882	2 138	2 211	2 210

*SK
OF*



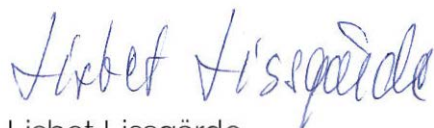
SLUTORD

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Täby 2017-04-20



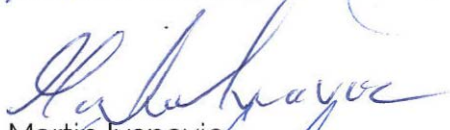
Lars Biertz
Ordförande



Lisbet Lissgärde
sekr.



Gunnar Forsslund



Martin Ivanovic



Milan Miljkovic



Nils Henström



Johan Edelsvärd
V. ordf. ekonomiansvarig



Carita Halling
Studieorganisator



Mikael Holst



Mats Löfgren



Ragnhild Södervall

Revisorpateckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21



Veronica Lundberg
Föreningsvald revisor



Christina Fridlitzius
Föreningsvald revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Storstugan i Täby för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Den andra informationen består av styrande dokument, definitioner m m men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

RM
CF

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Storstugan i Täby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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:

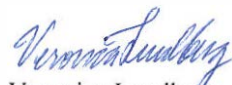
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 2017-04-21



Veronica Lundberg
Föreningsvald revisor



Christina Fridlitzius
Föreningsvald revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Utsedd i samråd med
HSBs Riksförbund