

Årsredovisning

för

Brf Stormen

717600-3205

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-06-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Uppsala Gränby 16:1 och 16:2 bebyggdes 1964 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 132 lägenheter.

Dessutom finns 67 garage och 92 p-platser.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-05 bestått av:

Ordinarie	Björn Bylund Lars Lindfeldt Krister Olsson Jenny Liikamaa Rose-Marie Schulze	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Inger Bertilsson Mikael Johansson Mary Issa
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Sven-Erik Lindén Anders Andersson
-----------	--------------------------------------

Suppleant	Robert Snyders Torbjörn Andersson
-----------	--------------------------------------

Valberedning

Kurt Larsson Marianne Sundblad Stefan Marklund	Sammanställande
--	-----------------

Renoveringar

Fasadrenovering 1995.
Installation bredband 2002.
Kulvertbyte 2005
Byte av elservis 2005.
Installation av säkerhetsdörrar 2007
Lekplatser 2007
Trapphus och entréer 2011
Balkongpartier 2011

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (11) st överlåtelser ägt rum. Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 179 (178) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (10) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Kurt Larsson.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-04-05 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 250 000 kronor och ianspråktagande med 550 558 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1964
Fastigheten är beskattad med hel skatt.
För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningens fastighet blir det 171 864 kronor, (132 lägenheter * 1 302;- = 171 864 kronor, jämfört med 0,4% av 79 800 000 kronor = 319 200;-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet d.v.s. 17 750 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 399 413 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 800 672 kronor, varav 550 558 har belastat den yttre reparationsfonden samt 2 160 550 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 89 564 kronor har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Renovering av trapphus, entrédörrar, entrétrappor och källartrappor.

Markunderhåll och planteringar.

Badrumsrenoveringar.

En torktumlare.

En tvättmaskin.

Panel husgavlar.

Balkongpartier.

Tillbyggnad cykelförråd.

Under året har 1 badrum renoverats, totalt har 110 badrum renoverats av totalt 132.

Närmast planerade större åtgärder

Inga större renoveringar planeras under 2012.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 426 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	6 419 650	6 456 459	6 141 181	5 897 128	5 888 440
Resultat före reservering	-254 601	931 424	441 491	554 815	96 591
Reservering yttre reparationsfond	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Saldo yttre reparationsfond	2 809 749	3 110 307	2 860 307	2 610 307	2 360 307
Lån per kvm yta	315	336	336	459	487
Kassalikviditet (%)	82	60	57	94	32
Årsavgift bostäder kronor/kvm	426	426	426	406	406

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 652 612
årets förlust	-254 601
	1 398 011

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 398 011
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	6 419 650	6 456 460
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 039 535	-632 598
Driftskostnader	3	-3 913 987	-3 627 942
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-287 460	-301 069
Personalkostnader	5	-223 266	-243 583
Avskrivningar	6	-845 992	-585 522
Resultat före finansiella poster		109 410	1 065 746
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 069	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-393 005	-134 386
Resultat efter finansiella poster		-276 525	931 424
Resultat före skatt		-276 525	931 424
Statlig skatt		21 924	0
Årets resultat		-254 601	931 424

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	14 131 900	7 920 414
Mark		2 004 000	2 004 000
Markanläggningar	9	362 994	435 592
Pågående om- och tillbyggnader		0	4 745 556
Maskiner och inventarier		0	67 355
		16 498 894	15 172 917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	269 598	269 598
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
		274 598	274 598
Summa anläggningstillgångar		16 773 492	15 447 515
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	25
Kundfordringar		0	10 449
Övriga fordringar		4 170	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	168 697	157 133
		172 867	167 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		732	4 000
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 185 925	755 254
		1 186 657	759 254
Summa omsättningstillgångar		1 359 524	927 031
SUMMA TILLGÅNGAR		18 133 016	16 374 546

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		2 809 749	3 110 307
		5 485 749	5 786 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 652 612	420 630
Årets resultat		-254 601	931 424
		1 398 011	1 352 054
Summa eget kapital		6 883 760	7 138 361
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		5 771 992	3 581 182
Fastighetslån	13	3 818 750	4 113 750
Summa långfristiga skulder		9 590 742	7 694 932
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		295 000	295 000
Leverantörsskulder		463 724	298 400
Skatteskulder		15 393	11 741
Övriga skulder	14	7 478	7 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	876 920	928 634
Summa kortfristiga skulder		1 658 515	1 541 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 133 016	16 374 546
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 067 600	13 067 600
		13 067 600	13 067 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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 bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	29 400	29 400
Hysesintäkter garage	129 060	128 240
Hysesintäkter p-platser	68 241	69 456
Hysesintäkter övriga objekt	39 384	39 464
Årsavgifter bostäder	5 563 392	5 563 392
Hysesbortfall ./.	-2 316	-3 160
Debiterade avgifter	591 839	609 649
Ersättningar och intäkter	650	1 100
Fakturerade kostnader	0	18 918
	6 419 650	6 456 459

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	399 413	466 575
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 800 672	4 911 579
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-2 160 550	-4 745 556
	1 039 535	632 598

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	525 678	554 445
Yttre skötsel/snöröjning	29 083	62 700
Fastighetsel	848 470	779 334
Uppvärmning	1 548 430	1 266 816
Vatten	267 771	250 756
Sophämtning	208 661	208 800
Fastighetsförsäkring	119 814	115 334
Självrisk/reparation försäkringsskador	15 051	50 180
Kabel-TV och internet	147 944	142 799
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	189 614	186 314
Övriga driftkostnader	13 471	10 464
	3 913 987	3 627 942

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	52 199	65 003
Styrelse- och mötesarvoden	116 167	132 186
Revisionsarvode	14 587	11 712
Förvaltningsarvode	93 528	92 168
Övriga externa tjänster	10 979	0
	287 460	301 069

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	186 675	203 066
Sociala avgifter	36 590	40 517
	223 265	243 583

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	95 000	95 000
Om/tillbyggnad	611 039	344 445
Markanläggningar år 5/10	72 598	72 598
Bredband år 10/10	67 355	73 479
	845 992	585 522

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	393 005	134 126
Övriga skuldrelater	0	260
	393 005	134 386

Not 8 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 015 285	19 750 074
Nyanskaffningar	6 917 525	
Omklassificeringar		-734 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 932 810	19 015 285
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 094 871	-11 249 381
Omklassificeringar		593 955
Årets avskrivningar enligt plan	-706 039	-439 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 800 910	-11 094 871
Utgående redovisat värde	14 131 900	7 920 414
Taxeringsvärden byggnader	62 646 000	62 646 000
Taxeringsvärden mark	18 929 000	18 929 000
	81 575 000	81 575 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 2 800 053 (2 895 053) kronor, elarbeten 1 559 469 (1 679 428) kronor, kulvert 1 597 917 (1 720 834) kronor, säkerhetsdörrar 1 523 535 (1 625 104) kronor, trapphus och entréer kronor 4 598 409 (0), balkongpartier kronor 2 052 522 (0).

Not 9 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 175 984	1 175 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175 984	1 175 984
Ingående avskrivningar	-740 392	-667 794
Årets avskrivningar	-72 598	-72 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-812 990	-740 392
Utgående redovisat värde	362 994	435 592

I utgående redovisat värde ingår Lekplats 362 994 (435 592) kronor.

Not 10 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Likviditetsfond Nordea	269 598	366 509
	269 598	366 509

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	93 189	88 751
Förutbetald renhållning	10 934	10 943
Förutbetald kabel-tv	37 598	36 460
Förutbetald vattenavgift	26 976	20 979
	168 697	157 133

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	3 110 307	420 630	931 424
Årets ianspråktagande		-550 558	550 558	
Årets reservering		250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:			931 424	-931 424
Årets resultat				-254 601
Belopp vid årets utgång	2 676 000	2 809 749	1 652 612	-254 601

Not 13 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - rörlig ränta	3 300 000	3 550 000
SBAB - rörlig ränta	813 750	858 750
Avgår kortfristig del	-295 000	-295 000
	3 818 750	4 113 750

Not 14 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	7 478	7 478
	7 478	7 478

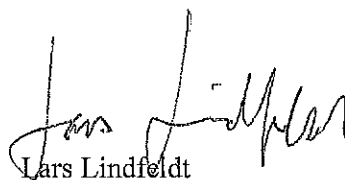
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	283	295
Uppl räntekostnader	27 516	17 173
Förskottsbetalda hyror	491 550	486 243
Upplupna uppvärmningskostnader	153 854	286 752
Upplupna elavgifter	101 505	48 308
Upplupna rep och underhåll	87 177	67 924
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 746	11 939
Beräknat arvode för revision	12 289	10 000
	876 920	928 634

Uppsala den 14/2-12



Björn Bylund



Lars Lindfeldt



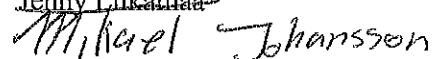
Krister Olsson



Rose-Marie Schulze



Jenny Liikamaa



Mikael Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämma den 5 april 2011 utsedda till revisorer i Brf Stormen, får efter fullgjord granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper avge följande berättelse.

Granskningen omfattar räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2011.

Vi har tagit del av förvaltningsberättelse, styrelseprotokoll och övriga handlingar av betydelse för bedömning av föreningens skötsel.

Vi har inte funnit någon anledning till anmärkning mot redovisningshandlingar, bokföring, bokslut eller mot förvaltningen av föreningens angelägenheter i övrigt.

Vi tillstyrker

- att balans- och resultaträkning fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2011

Uppsala 2012-03-13



Sven-Erik Lindén



Anders Andersson