

Årsredovisning

för

Brf Stormen

717600-3205

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet, dvs att tillhandahålla sina medlemmar bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

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

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.

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-08 bestått av:

Ordinarie	Björn Bylund	Ordf.
	Lars Lindfeldt	
	Krister Olsson	
	Mikael Johansson	
	Rose-Marie Schulze	

Suppleanter	Inger Bertilsson
	Patrik Fager
	Kai Eronen

Revisorer

Ordinarie Sven-Erik Lindén
 Anders Andersson

Suppleant Robert Snyders
 Torbjörn Andersson

Valberedning

Bengt Fagerström Sammankallande
Krister Åkervall

Styrelsen har under året haft 13 (15) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Lars Hedenskog med firma L-E H Fastighetstjänst.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetstjänst.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013 och 2014 (intervall 3 respektive 4 år).

Renoveringar

Fasadrenovering 1995.
Installation bredband 2002.
Kulvertbyte 2005
Byte av elservis 2005.
Installation av säkerhetsdörrar 2007
Lekplatser 2007
Trapphus och entréer 2011
Balkongpartier 2011
Byte av garageportar 2013
Installation av vattenavstängare i trapphus 2013
Omdränering och isolering Regngatan 2-16 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 164 439 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 756 496 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Utbyggnad cykelrum, Stormgatan 19.
Ombyggnad av förråd till däckhotell.
Balkongrenovering på två ställen
Dränering och plantering slutfaktura för arbeten 2014.

Under året harett badrum renoverats, totalt har 114 badrum renoverats av totalt 132.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (6) st överlåtelser ägt rum. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer 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 säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets början 186 medlemmar, avgående 14 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 187 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2015-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2016-01-01 uppgår till 494 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 966	6 950	6 845	6 431
Resultat efter finansiella poster (tkr)	351	-1 008	-48	-7
Soliditet (%)	37	37	40	39
Kassalikviditet (%)	90	31	72	83
Reservering yttre reparationsfon (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 548	2 298	3 310	3 060
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	494	470	456	426
Lån kronor per kvm yta	684	641	679	703

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	536 746
årets vinst	334 932
	871 678
disponeras så att i ny räkning överföres	871 678
	871 678

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 965 736	6 949 905
Övriga rörelseintäkter		650	300
Summa rörelseintäkter		6 966 386	6 950 205
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 250 396	-6 631 371
Övriga externa kostnader	5	-247 683	-234 633
Personalkostnader	6	-211 485	-177 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 553	-810 553
Summa rörelsekostnader		-6 520 117	-7 854 399
Rörelseresultat		446 269	-904 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 437	-163 863
Summa finansiella poster		-111 337	-163 301
Resultat efter finansiella poster		334 932	-1 067 495
Resultat före skatt		334 932	-1 067 495
Årets resultat		334 932	-1 067 495

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 926 911	14 737 464
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		572 140	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 499 051	14 737 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	269 598	269 598
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		274 598	274 598
Summa anläggningstillgångar		14 773 649	15 012 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		170	2 038
Övriga fordringar	9	1 399 642	401 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	227 039	182 033
Summa kortfristiga fordringar		1 626 851	585 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 210	5 210
Summa kassa och bank		5 210	5 210
Summa omsättningstillgångar		1 632 061	590 967
SUMMA TILLGÅNGAR		16 405 710	15 603 029

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		2 547 719	2 297 719
Summa bundet eget kapital		5 223 719	4 973 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		536 746	1 854 242
Årets resultat		334 932	-1 067 495
Summa fritt eget kapital		871 678	786 747
Summa eget kapital		6 095 397	5 760 466
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 502 260	7 938 300
Summa långfristiga skulder		8 502 260	7 938 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		436 040	436 040
Leverantörsskulder		523 258	510 744
Skatteskulder		16 380	16 008
Övriga skulder	13	68 568	4 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	763 807	936 968
Summa kortfristiga skulder		1 808 053	1 904 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 405 710	15 603 029
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 067 600	13 067 600
Summa ställda säkerheter		13 067 600	13 067 600
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2015-04-08 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 250 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	30 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter övriga objekt	46 504	44 984
Hysesintäkter lokaler	23 400	23 400
Hysesintäkter garage och p-platser	252 120	252 320
Årsavgifter bostäder	6 286 644	6 131 640
Hysesbortfall ./.	-23 238	-12 550
Debiterade avgifter	379 306	510 111
Övriga ersättningar och intäkter	1 650	300
	6 966 386	6 950 205

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	164 439	258 523
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	756 496	2 210 945
	920 935	2 469 468

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 020 396	1 007 991
Besiktning / Serviceavtal	26 714	1 630
Yttre skötsel / Snöröjning	22 421	0
Fastighetsel	596 504	642 594
Uppvärmning	1 544 174	1 467 616
Vatten	282 846	326 727
Sophämtning	190 124	208 677
Fastighetsförsäkring	200 503	171 853
Självrisk/reparation försäkringsskador	35 020	85 932
Kabel-TV / Internet	225 493	67 048
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	185 266	181 834
	4 329 461	4 161 902

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	57 839	17 340
Revisionsarvode	12 298	6 449
Förvaltningsarvode	126 815	125 311
Övriga externa tjänster/kostnader	50 731	85 533
	247 683	234 633

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	122 315	63 184
Löner till lokalvårdare	41 062	40 824
Löner övriga	12 019	34 619
Sociala avgifter	34 191	34 505
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 898	4 710
	211 485	177 842

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 571 123	26 571 123
Markanläggningar	1 175 984	1 175 984
Ingående anskaffningsvärde mark	2 004 000	2 004 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 751 107	29 751 107
Ingående avskrivningar	-15 013 643	-14 203 090
Årets avskrivningar	-810 553	-810 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 824 196	-15 013 643
Utgående redovisat värde	13 926 911	14 737 464
Taxeringsvärden byggnader	70 831 000	70 831 000
Taxeringsvärden mark	25 688 000	25 688 000
	96 519 000	96 519 000

Not 8 Värdepapper långfristigt innehav

Namn	Andelar	Marknads- värde	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Likviditetsinvest	2 446	379 911	269 598	269 598
	2 446	379 911	269 598	269 598

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	4 263	4 240
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 395 379	397 446
	1 399 642	401 686

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	163 037	146 157
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 002	35 876
	227 039	182 033

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	2 297 719	1 854 242	-1 067 495
Årets reservering		250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:			-1 067 495	1 067 495
Årets resultat				334 932
Belopp vid årets utgång	2 676 000	2 547 719	536 747	334 932

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 250 000/ 0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,55	Rörlig ränta	3 931 080	4 144 480
SEB	1,55	Rörlig ränta	4 007 220	4 229 860
SEB	1,55	Rörlig ränta	1 000 000	0
			8 938 300	8 374 340
Kortfristig del av långfristig skuld			-436 040	-436 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 758 100 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	38 039	2 492
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	30 529	1 961
	68 568	4 453


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	113 184
Upplupna sociala avgifter	0	35 000
Upplupna räntekostnader	4 019	5 374
Förskottsbetalda hyror och avgifter	520 343	444 422
Upplupna uppvärmningskostnader	168 080	173 466
Upplupna elavgifter	59 065	92 207
Upplupna reparationer och underhåll	0	40 148
Beräknat arvode för revision	12 300	12 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 868
	763 807	936 969


Uppsala den 2016-07-07


Björn Bylund


Lars Lindfeldt


~~Mikael Johansson~~
Inger Bertilsson


Rose-Marie Schulze

Krister Olsson


REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2015 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 2015.

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 2015

Uppsala 2016-03-01



Sven-Erik Lindén



Anders Andersson