

Årsredovisning

för

Brf Stormen

717600-3205

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2016-04-27

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 Länsförsäkringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-05 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 12 (13) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Hedenskog med firma L-E H Fastighetstjänst t.o.m februari, därefter Chariton Amanatidis från PD miljövårdsservice och förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhafs 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

Omdränering och isolering Stormgatan 1-17 2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 229 411 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 390 555 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Målning av källartrappor

Montering dörrstängare

Renovering balkonger

Omläggning låssystem

Dränering Stormgatan

Under året har 4 badrum renoverats, totalt har 118 badrum renoverats av totalt 132.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (9) st överlåtelse 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 187 medlemmar, avgående 14 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 189 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Genomsnittlig avgift per 2017-01-01 uppgår till 494 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	7 119	6 966	6 950	6 845
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 182	351	-1 008	-48
Soliditet (%)	19	37	37	40
Kassalikviditet (%)	41	90	31	72
Reservering yttre reparationsfon (tkr)	0	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 548	2 548	2 298	3 310
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	494	494	470	456
Lån kronor per kvm yta	1 400	684	641	679

Flerårsöversikt		2016	2015	2014	2013
Förändring eget kapital					
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2676000	2547719	536747	334932	6095398
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			334932	-334932	
Årets resultat				-1206785	
Belopp vid årets utgång	2676000	2547719	871679	-1206785	4888613

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	871 678
årets förlust	-1 206 785
	-335 107
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	-585 107
	-335 107

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 118 652	6 965 736
Övriga rörelseintäkter		51 696	650
Summa rörelseintäkter		7 170 348	6 966 386
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 996 453	-5 250 396
Övriga externa kostnader	5	-302 904	-247 683
Personalkostnader	6	-245 796	-211 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 557	-810 553
Summa rörelsekostnader		-8 355 709	-6 520 117
Rörelseresultat		-1 185 361	446 269
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		110 428	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 816	-111 437
Summa finansiella poster		2 870	-111 337
Resultat efter finansiella poster		-1 182 491	334 932
Resultat före skatt		-1 182 491	334 932
Skatter			
Övriga skatter		-24 294	0
Årets resultat		-1 206 785	334 932

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 116 354	13 926 911
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		11 117 731	572 140
Summa materiella anläggningstillgångar		24 234 085	14 499 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	269 598
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	274 598
Summa anläggningstillgångar		24 239 085	14 773 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-300	170
Övriga fordringar	8	1 072 966	1 399 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 753	227 039
Summa kortfristiga fordringar		1 200 419	1 626 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	5 210
Summa kassa och bank		0	5 210
Summa omsättningstillgångar		1 200 419	1 632 061
SUMMA TILLGÅNGAR		25 439 504	16 405 710

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		2 547 719	2 547 719
Summa bundet eget kapital		5 223 719	5 223 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		871 678	536 746
Årets resultat		-1 206 785	334 932
Summa fritt eget kapital		-335 107	871 678
Summa eget kapital		4 888 612	6 095 397
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 604 500	8 502 260
Summa långfristiga skulder		17 604 500	8 502 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	692 000	436 040
Leverantörsskulder		1 159 338	523 258
Skatteskulder		41 678	16 380
Övriga skulder	12	55 878	68 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	997 498	763 807
Summa kortfristiga skulder		2 946 392	1 808 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 439 504	16 405 710

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 0 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter övriga objekt	46 194	46 504
Hysesintäkter lokaler	23 400	23 400
Hysesintäkter garage och p-platser	315 185	252 120
Årsavgifter bostäder	6 440 196	6 286 644
Hysesbortfall ./.	-27 733	-23 238
Debiterade avgifter	321 410	379 306
Övriga ersättningar och intäkter	9 685	1 650
Försäkringsersättning	42 011	0
	7 170 348	6 966 386

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	229 411	164 439
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 390 556	756 496
	2 619 967	920 935

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	894 516	1 020 396
Besiktning / Serviceavtal	14 650	26 714
Yttre skötsel / Snöröjning	35 372	22 421
Fastighetsel	678 045	596 504
Uppvärmning	1 517 869	1 544 174
Vatten	302 624	282 846
Sophämtning	188 330	190 124
Fastighetsförsäkring	199 728	200 503
Självrisk/reparation försäkringsskador	125 032	35 020
Kabel-TV / Internet	227 934	225 493
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	192 386	185 266
	4 376 486	4 329 461

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	36 119	57 839
Revisionsarvode	15 305	12 298
Förvaltningsarvode	134 056	126 815
Övriga externa tjänster/kostnader	117 424	50 731
	302 904	247 683

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	126 504	122 315
Löner till lokalvårdare	41 323	41 062
Löner övriga	20 400	12 019
Kostnadsersättningar	100	0
Sociala avgifter	54 881	34 191
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 588	1 898
	245 796	211 485

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-15 824 196	-15 013 643
Årets avskrivningar	-810 557	-810 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 634 753	-15 824 196
Utgående redovisat värde	13 116 354	13 926 911
Taxeringsvärden byggnader	79 862 000	70 831 000
Taxeringsvärden mark	32 639 000	25 688 000
	112 501 000	96 519 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	3 346	4 263
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 069 620	1 395 379
	1 072 966	1 399 642

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 071	163 037
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 682	64 002
	127 753	227 039

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,55	Rörlig ränta	0	3 931 080
SEB	1,55	Rörlig ränta	0	4 007 220
SEB	1,55	Rörlig ränta	0	1 000 000
Nordea	0,37	2017-03-16	8 625 000	0
Nordea	0,35	2017-11-14	8 671 500	0
Nordea	0,38	2017-12-18	1 000 000	0
			18 296 500	8 938 300
Kortfristig del av långfristig skuld			-692 000	-436 040

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 422 000	13 067 600
	18 422 000	13 067 600

Not 12 Övriga skulder

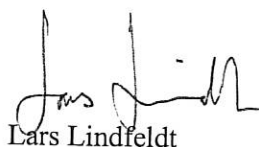
	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	30 207	38 039
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	25 671	30 529
	55 878	68 568

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	39 459	0
Upplupna sociala avgifter	16 841	0
Upplupna räntekostnader	5 450	4 019
Förskottsbetalda hyror och avgifter	598 905	520 343
Upplupna vatten avgifter	51 083	0
Upplupna uppvärmningskostnader	181 234	168 080
Upplupna elavgifter	69 775	59 065
Upplupna renhållningsavgifter	20 951	0
Beräknat arvode för revision	13 800	12 300
	997 498	763 807

Uppsala den 2017-02-07


Björn Bylund


Lars Lindfeldt


Mikael Johansson


Rose-Marie Schulze

KAI ERÖWEN
~~Krister Olsson~~


REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2016 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 2016.

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 2016

Uppsala 2017-03-07



Sven-Erik Lindén



Anders Andersson