

# Årsredovisning

2017

Brf Stormen

Org nr 717600-3205

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-03-28 bestått av:

Ordinarie	Björn Bylund	Ordf.
	Lars Lindfeldt	
	Jesper Skoglund	
	Mikael Johansson	
	Rose-Marie Schulze	

Suppleanter	Inger Bertilsson
	Kai Eronen
	Lars Våghals

Revisorer  
Ordinarie      Sven-Erik Lindén  
                    Anders Andersson

Suppleant      Robert Snyders  
                    Torbjörn Andersson

Valberedning  
                    Bengt Fagerström                      Sammankallande  
                    Krister Åkervall

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.  
Vicevärd för föreningen har varit Chariton Amanatidis från PD miljövårdsservice och förvaltning AB.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har handhåfts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.  
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 2017 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 och 2017  
Gårdsrenovering 2017  
Installation bergvärme 2016-2017  
Anläggning av 2 uteplatser på Stormgatan 2017

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 299 768 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 5 917 160 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:  
Omläggning låssystem i tvättstugor  
Fortsatt omdränering Stormgatan  
Planteringar  
Lekparker

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 (10) 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 189 medlemmar, avgående 20 och tillkommande 18, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 187 vid årets slut.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2017-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2018-01-01 uppgår till 519 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 514	7 119	6 966	6 950
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 620	-1 182	351	-1 008
Soliditet (%)	1	19	37	37
Kassalikviditet (%)	50	41	90	31
Reservering yttre reparationsfon (tkr)	250	0	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 798	2 548	2 548	2 298
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	519	494	494	470
Lån kronor per kvm yta	1 801	1 400	684	641

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	2 547 719	871 678	-1 206 785
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-1 206 785	1 206 785
Årets resultat				-4 620 233
Belopp vid årets utgång	2 676 000	2 797 719	-585 107	-4 620 233

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-585 107
årets förlust	-4 620 233
	<b>-5 205 340</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-2 700 000
i ny räkning överföres	-2 755 340
	<b>-5 205 340</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 514 430	7 118 652
Övriga rörelseintäkter		9 741	51 696
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 524 171</b>	<b>7 170 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 288 362	-6 996 453
Övriga externa kostnader	5	-338 588	-302 904
Personalkostnader	6	-264 028	-245 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 356	-810 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 031 334</b>	<b>-8 355 709</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 507 163</b>	<b>-1 185 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	110 428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 073	-107 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 070</b>	<b>2 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 620 233</b>	<b>-1 182 491</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 620 233</b>	<b>-1 182 491</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-24 294
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 620 233</b>	<b>-1 206 785</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 048 033	13 116 354
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	11 117 731
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 048 033</b>	<b>24 234 085</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 053 033</b>	<b>24 239 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	-300
Övriga fordringar	8	882 970	1 072 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	191 457	127 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 074 427</b>	<b>1 200 419</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 074 427</b>	<b>1 200 419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 127 460</b>	<b>25 439 504</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		2 797 719	2 547 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 473 719</b>	<b>5 223 719</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-585 107	871 678
Årets resultat		-4 620 233	-1 206 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 205 340</b>	<b>-335 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>268 379</b>	<b>4 888 612</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	22 717 500	17 604 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 717 500</b>	<b>17 604 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	812 000	692 000
Leverantörsskulder		334 242	1 159 338
Skatteskulder		42 375	41 678
Övriga skulder	12	82 898	55 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	870 066	997 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 141 581</b>	<b>2 946 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 127 460</b>	<b>25 439 504</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 507 163	-1 185 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 140 356	810 557
Erhållen ränta		3	258
Erlagd ränta		-111 157	-106 384
Betald skatt		0	-24 294
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 477 961</b>	<b>-505 225</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-63 997	100 673
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-926 727	880 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 468 685</b>	<b>476 397</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-954 304	-10 545 591
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	380 026
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-954 304</b>	<b>-10 165 565</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		6 000 000	9 700 000
Amortering av fastighetslån		-767 000	-341 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 233 000</b>	<b>9 358 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-189 989</b>	<b>-330 968</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 069 620	1 400 589
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>879 631</b>	<b>1 069 620</b>

## 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 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter övriga objekt	46 674	46 194
Hysesintäkter lokaler	24 192	23 400
Hysesintäkter garage och p-platser	378 895	315 185
Årsavgifter bostäder	6 681 477	6 440 196
Hysesbortfall ./.	-31 515	-27 733
Debiterade avgifter	414 707	321 410
Övriga ersättningar och intäkter	9 740	9 685
Försäkringsersättning	0	42 011
	<b>7 524 170</b>	<b>7 170 348</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	299 768	229 411
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 917 160	2 390 556
	<b>6 216 928</b>	<b>2 619 967</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	989 192	894 516
Obligatorisk ventilationskontroll	7 563	0
Besiktning / Serviceavtal	35 380	14 650
Yttre skötsel / Snöröjning	18 063	35 372
Fastighetsel	697 791	678 045
Uppvärmning	1 117 082	1 517 869
Vatten	289 815	302 624
Sophämtning	217 218	188 330
Fastighetsförsäkring	165 989	199 728
Självrisk/reparation försäkringsskador	60 100	125 032
Kabel-TV / Internet	274 650	227 934
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	198 590	192 386
	<b>4 071 433</b>	<b>4 376 486</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	36 508	36 119
Revisionsarvode	14 286	15 305
Förvaltningsarvode	133 962	134 056
Övriga externa tjänster/kostnader	153 832	117 424
	<b>338 588</b>	<b>302 904</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	127 808	126 504
Löner till lokalvårdare	41 572	41 323
Löner övriga	39 000	20 400
Kostnadsersättningar	1 200	100
Sociala avgifter	54 448	54 881
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	2 588
	<b>264 028</b>	<b>245 796</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 571 123	26 571 123
Nyanskaffningar	12 072 035	0
Markanläggningar	1 175 984	1 175 984
Ingående anskaffningsvärde mark	2 004 000	2 004 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 823 142</b>	<b>29 751 107</b>
Ingående avskrivningar	-16 634 753	-15 824 196
Årets avskrivningar	-1 140 356	-810 557
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 775 109</b>	<b>-16 634 753</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 048 033</b>	<b>13 116 354</b>
Taxeringsvärden byggnader	79 862 000	79 862 000
Taxeringsvärden mark	32 639 000	32 639 000
	<b>112 501 000</b>	<b>112 501 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 339	3 346
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	879 631	1 069 620
	<b>882 970</b>	<b>1 072 966</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 836	110 071
Förutbetald kabel-TV	17 928	17 682
Förutbetald renhållningsavgift	37 433	0
Förutbetald vattenavgift	24 260	0
	<b>191 457</b>	<b>127 753</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,64	2018-03-16	8 125 000	8 625 000
Nordea	0,391	2018-11-14	8 499 500	8 671 500
Nordea	0,38	2017-12-18	0	1 000 000
Nordea	0,63	2018-06-26	2 970 000	0
Nordea	0,423	2018-12-18	3 935 000	0
			<b>23 529 500</b>	<b>18 296 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-812 000	-692 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	23 936 000	18 422 000
	<b>23 936 000</b>	<b>18 422 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	43 481	30 207
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	39 417	25 671
	<b>82 898</b>	<b>55 878</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	39 459
Upplupna sociala avgifter	0	16 841
Upplupna räntekostnader	7 366	5 450
Förskottsbetalda hyror och avgifter	582 879	598 905
Upplupna vatten avgifter	0	51 083
Upplupna uppvärmningskostnader	170 683	181 234
Upplupna elavgifter	70 413	69 775
Upplupna renhållningsavgifter	0	20 951
Upplupna reparationer och underhåll	31 625	0
Beräknat arvode för revision	7 100	13 800
	<b>870 066</b>	<b>997 498</b>

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	0	0
Avräkning Klientmedel	879 631	1 069 620
	<b>879 631</b>	<b>1 069 620</b>



Uppsala den 2018-

  
Björn Bylund

  
Lars Lindfeldt

  
Mikael Johansson

  
Rose-Marie Schulze

  
Jesper Skoglund  
  
Inger Bertilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

  
Sven-Erik Lindén  
Revisor

  
Anders Andersson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2017 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 2017.

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 2017

**Uppsala 2018-03-13**

  
**Sven-Erik Lindén**

  
**Anders Andersson**