

Härmed kallas medlemmarna i Brf Stormen till ordinarie föreningsstämma.

TID: Tisdagen den 15 juni 2021, kl.18.00.

PLATS: Gränbyskolans matsal

DAGORDNING

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
2. Stämmans öppnande.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning, inklusive redovisning av bergvärmekostnader
9. Föredragning av revisonsberättelsen.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelsens ordförande.
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Rapport angående föreningsstämmans uppdrag 2020 till styrelsen om installation av porttelefoner/kodlås.
19. Stämmans avslutande

OBSERVERA att för att ägare till bostadsrätt som innehas av flera medlemmar gemensamt skall kunna utöva rösträtt vid stämman måste skriftlig fullmakt lämnas. Fullmakt bifogas denna kallelse.

OBSERVERA att svarstalong om deltagande vid stämman bifogas kallelsen och skall lämnas till föreningens expedition senast tisdag 8 juni.

OBSERVERA att i direkt anslutning till stämman ges möjligheter att ta upp frågor som rör bostadsrättsföreningen, men inte kräver beslut av stämman. Styrelsen kommer att informera om aktuella frågor som elbilsaddplatser och planteringar.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Utskick av handlingar till föreningsstämma

Styrelsen har av ekonomiska och miljöskäl beslutat att minska utskicken av pappershandlingar till medlemmarna. Handlingar utskrivna på papper kommer att finnas på vicevärdsexpeditionen fortsättningsvis. Till ordinarie föreningsstämma 15 juni 2021 delas endast kallelsen, fullmakt och svarstalong ut i pappersformat till medlem. Övriga handlingar skickas ut via e-post eller finns hos vicevärd. Du som inte har anmält e-postadress gör det till info@stormen.se eller till vicevärd.

Uppsala i maj 2021
BRF STORMEN
Styrelsen



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Stormen

Org nr 717600-3205

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Bolagsverket 2018-09-15

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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-15 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
 Gunnar Hult

Valberedning
 Bengt Fagerström Sammankallande
 Krister Åkervall

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Chariton Amanatidis från PD miljövärdsservice och förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har handhåfts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Fastighetstjänst.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Styrelsen ska minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Besiktning har slutförts 2021-03-02. Av särskild betydelse är att delar av avloppsrören är i behov av att åtgärdas med start nästa år. Det medför att planerade större åtgärder som fönsterbyten och balkongreoveringar skjuts framåt i tiden.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 och reviderats 2019 (intervall vart 10:e år), föreningens hus har uppnått energiklass B.

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) besiktning har skett 2020 (intervall 3 respektive 6 år).

Renoveringar och investeringar

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, isolering och nyplantering Regngatan 2-16 2014

Omdränering och isolering Stormgatan 1-17 2016 och 2017

Ny lekplats 2017

Installation bergvärme 2016-2017

Bokningssystem tvättstugor 2017

Nyplantering på innergårdar och runt husen Gränby bilgata och Stormgatan 1-23 2017

Nyanläggning 6 grillplatser 2017-2018

Nyanläggning 5 uteplatser Stormgatan 1-13 2018

Takbyte och montering av solpaneler på taken 2019

Installation av elpanna 2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 683 003 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 470 980 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Asfaltering

Målning av fönster

Installation av elpanna

Planteringar, återställning av gårdar

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 (4) 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.

Styrelsen har under året nekat medlemskap till en köpare av lägenhet som inte uppfyllde Brf Stormens krav på medlemskap. Medlemskap i föreningen förutsätter att den som ansöker om medlemskap avser att själv bo i lägenheten. Den sökande ska kunna uppvisa en ekonomi som gör det troligt att den sökande klarar att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Den sökande ska kunna uppvisa skötsamhet och vandel.

Föreningen hade vid årets början 183 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 185 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Genomsnittlig avgift per 2021-01-01 uppgår till 572 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 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, vilket 2021 uppgår till 4 760 kronor per år.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	8 154	8 308	7 907	7 514
Resultat efter finansiella poster (tkr)	380	-5 767	-7 452	-4 620
Soliditet (%)	-47	-44	-25	1
Kassalikviditet (%)	78	134	46	50
Reservering yttre reparationsfon (tkr)	500	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 098	598	348	2 798
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	572	572	545	519
Lån kronor per kvm yta	2 868	3 113	2 510	1 801

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	597 719	-10 457 501	-5 766 547
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-5 766 547	5 766 547
Årets resultat				379 927
Belopp vid årets utgång	2 676 000	1 097 719	-16 724 048	379 927

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 724 048
årets vinst	379 927
	-16 344 121

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	500 000
	-16 844 121
	-16 344 121

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 153 606	8 308 105
Övriga rörelseintäkter		46 281	115 718
Summa rörelseintäkter		8 199 887	8 423 823
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 759 949	-11 930 459
Övriga externa kostnader	5	-249 894	-447 816
Personalkostnader	6	-264 762	-260 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 689	-1 273 689
Summa rörelsekostnader		-7 548 295	-13 912 533
Rörelseresultat		651 592	-5 488 710
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 665	-277 837
Summa finansiella poster		-271 665	-277 837
Resultat efter finansiella poster		379 927	-5 766 547
Resultat före skatt		379 927	-5 766 547
Årets resultat		379 927	-5 766 547

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 360 299	25 633 988
Summa materiella anläggningstillgångar		24 360 299	25 633 988
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		24 365 299	25 638 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		72 226	0
Övriga fordringar	8	12 892	3 298 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	244 380	181 619
Summa kortfristiga fordringar		329 498	3 479 661
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 963 602	1 584
Summa kassa och bank		1 963 602	1 584
Summa omsättningstillgångar		2 293 100	3 481 245
SUMMA TILLGÅNGAR		26 658 399	29 120 233

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 005	2 676 005
Yttre reparationsfond		1 097 719	597 719
Summa bundet eget kapital		3 773 724	3 273 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 724 048	-10 457 501
Årets resultat		379 927	-5 766 547
Summa fritt eget kapital		-16 344 121	-16 224 048
Summa eget kapital		-12 570 397	-12 950 324
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	36 300 876	39 473 500
Summa långfristiga skulder		36 300 876	39 473 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 182 312	1 192 000
Leverantörsskulder		408 421	362 503
Skatteskulder		32 056	17 232
Övriga skulder	12	87 612	83 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 217 519	942 090
Summa kortfristiga skulder		2 927 920	2 597 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 658 399	29 120 233

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		651 592	-5 488 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 273 689	1 273 689
Erlagd ränta		-274 266	-269 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 651 015	-4 484 607
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-146 287	16 741
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		343 153	-1 841 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 847 880	-6 309 563
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	9 000 000
Amortering av fastighetslån		-3 182 312	-1 127 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 182 312	7 873 000
Årets kassaflöde		-1 334 432	1 563 437
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 298 033	1 734 596
Likvida medel vid årets slut	14	1 963 602	3 298 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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 500 000 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

	2020	2019
Hysesintäkter övriga objekt	47 896	49 688
Hysesintäkter lokaler	29 868	59 292
Hysesintäkter garage och p-platser	394 072	396 408
Årsavgifter bostäder	7 452 332	7 373 361
Hysesbortfall ./.	-25 662	-24 561
Debiterade avgifter	255 100	453 917
Övriga ersättningar och intäkter	23 607	13 022
Vidarefakturerat	0	27 832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 674	0
Försäkringsersättningar	0	74 864
	8 199 887	8 423 823

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	683 003	332 025
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 470 980	7 740 553
	2 153 983	8 072 578

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	990 853	921 543
Obligatorisk ventilationskontroll	153 364	0
Besiktning / Serviceavtal	98 995	82 683
Bevakning	18 107	0
Yttre skötsel / Snöröjning	13 463	79 094
Fastighetsel	356 600	521 043
Uppvärmning	612 310	945 441
Vatten	413 920	354 064
Sophämtning	262 254	274 429
Fastighetsförsäkring	194 356	187 972
Självrisk/reparation försäkringskador	28 931	30 604
Kabel-TV / Internet	238 476	236 535
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	224 338	217 474
Energideklarationer	0	7 000
	3 605 967	3 857 882

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	37 434	52 357
Revisionsarvode	3 000	21 699
Förvaltningsarvode	144 921	135 232
Övriga externa tjänster/kostnader	64 540	238 527
	249 895	447 815

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	123 501	124 248
Löner till lokalvårdare	41 100	41 191
Löner övriga	60 697	51 525
Sociala avgifter	39 264	43 405
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	264 762	260 569

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 643 158	42 643 158
Markanläggningar	1 175 984	1 175 984
Ingående anskaffningsvärde mark	2 004 000	2 004 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 823 142	45 823 142
Ingående avskrivningar	-20 189 154	-18 915 465
Årets avskrivningar	-1 273 689	-1 273 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 462 843	-20 189 154
Utgående redovisat värde	24 360 299	25 633 988
Taxeringsvärden byggnader	97 347 000	97 347 000
Taxeringsvärden mark	44 224 000	44 224 000
	141 571 000	141 571 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	12 892	1 593
Avräkningskonto Simpleko AB	0	3 296 449
	12 892	3 298 042

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 561	128 075
Förutbetald kabel-TV	19 016	18 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 076	34 775
Förutbetald vattenavgift	36 727	0
	244 380	181 618

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,70	2022-05-24	9 625 000	9 825 000
Nordea	0,57	2021-06-18	8 992 500	9 362 500
Nordea	0,57	2021-06-18	8 992 500	9 362 500
Nordea	0,70	2022-05-16	9 873 188	12 115 500
			37 483 188	40 665 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 182 312	-1 192 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 489 500	41 489 500
	41 489 500	41 489 500

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	52 969	52 135
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	34 643	31 097
	87 612	83 232

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

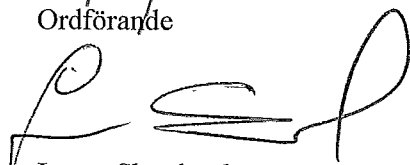
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 645	22 246
Förskottsbetalda hyror och avgifter	697 807	645 238
Upplupna vatten avgifter	0	62 111
Upplupna uppvärmningskostnader	87 512	108 645
Upplupna elavgifter	51 290	68 223
Upplupna renhållningsavgifter	0	20 970
Upplupna reparationer och underhåll	307 830	0
Beräknat arvode för revision	14 656	14 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 779	0
	1 217 519	942 089


Not 14 Likvida medel


	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	1 963 602	1 584
Avräkning Klientmedel	0	3 296 449
	1 963 602	3 298 033

Uppsala den 2021-05-19


Björn Bylund
Ordförande


Jesper Skoglund

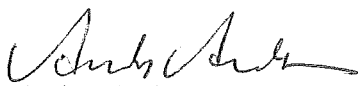

Mikael Johansson



Lars Lindfeldt

Rose-Marie Schulze



Vår revisionsberättelse har lämnats .


Anders Andersson
Revisor


Sven-Erik Lindén
Revisor