

# Årsredovisning

2018

Brf Stormen

Org nr 717600-3205

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-09 bestått av:

Ordinarie	Björn Bylund Lars Lindfeldt Jesper Skoglund Mikael Johansson Rose-Marie Schulze	Ordf.
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 13 (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 2018 (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, isolering och nyplantering Regngatan 2-16 2014  
Omdränering och isolering Stormgatan 1-17 2016 och 2017  
Ny lekplats 2017  
Installation bergvärme 2016-2017  
Nyanläggning 6 grillplatser 2017-2018  
Nyanläggning 5 uteplatser Stormgatan 1-13 2018  
Nyplantering på innersgårdar och runt husen Gränby bilgata och Stormgatan 1-23 2017

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 531 649 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 8 830 851 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:  
Takbyte och solceller, påbörjat 2018  
Planteringar, återställning av gårdar  
Byte avloppsledning

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (14) 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 187 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 186 vid årets slut.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2018-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår till 545 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 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 2019 uppgår till 4 560 kronor per år.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 907	7 514	7 119	6 966
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 452	-4 620	-1 182	351
Soliditet (%)	-25	1	19	37
Kassalikviditet (%)	46	50	41	90
Reservering yttre reparationsfon (tkr)	250	250	0	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	348	2 798	2 548	2 548
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	545	519	494	494
Lån kronor per kvm yta	2 510	1 801	1 400	684

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	2 797 719	-585 107	-4 620 233
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 700 000	2 700 000	
Balanseras i ny räkning			-4 620 233	4 620 233
Årets resultat				-7 452 161
Belopp vid årets utgång	2 676 000	347 719	-2 755 340	-7 452 161

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 755 340
årets förlust	-7 452 161
	<b>-10 207 501</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-10 457 501
	<b>-10 207 501</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 906 734	7 514 430
Övriga rörelseintäkter		184 799	9 741
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 091 533</b>	<b>7 524 171</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-13 534 595	-10 288 362
Övriga externa kostnader	5	-422 756	-338 588
Personalkostnader	6	-290 076	-264 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 356	-1 140 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 387 783</b>	<b>-12 031 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 296 250</b>	<b>-4 507 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 911	-113 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 911</b>	<b>-113 070</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 452 161</b>	<b>-4 620 233</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 452 161</b>	<b>-4 620 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 452 161</b>	<b>-4 620 233</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 907 677	24 048 033
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 907 677</b>	<b>24 048 033</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>26 912 677</b>	<b>24 053 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		39 000	0
Övriga fordringar	8	1 736 189	882 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	159 359	191 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 934 548</b>	<b>1 074 427</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 934 548</b>	<b>1 074 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 847 225</b>	<b>25 127 460</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 005	2 676 000
Yttre reparationsfond		347 719	2 797 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 023 724</b>	<b>5 473 719</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 755 340	-585 107
Årets resultat		-7 452 161	-4 620 233
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 207 501</b>	<b>-5 205 340</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-7 183 777</b>	<b>268 379</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 780 500	22 717 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 780 500</b>	<b>22 717 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 012 000	812 000
Leverantörsskulder		1 970 645	334 242
Skatteskulder		16 793	42 375
Övriga skulder	12	99 991	82 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 151 073	870 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 250 502</b>	<b>2 141 581</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 847 225</b>	<b>25 127 460</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-7 296 251	-4 507 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 140 356	1 140 356
Erhållen ränta		0	3
Erlagd ränta		-149 282	-111 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-6 305 177</b>	<b>-3 477 961</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 156	-63 997
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 902 293	-926 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 408 040</b>	<b>-4 468 685</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 000 000	-954 304
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 000 000</b>	<b>-954 304</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		10 000 000	6 000 000
Amortering av fastighetslån		-737 000	-767 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		5	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 263 005</b>	<b>5 233 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>854 965</b>	<b>-189 989</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		879 631	1 069 620
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>1 734 596</b>	<b>879 631</b>

## 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 250 000 kronor och ianspråktagande med 2 700 000 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

	2018	2017
Hysesintäkter övriga objekt	49 791	46 674
Hysesintäkter lokaler	58 716	24 192
Hysesintäkter garage och p-platser	390 833	378 895
Årsavgifter bostäder	7 015 524	6 681 477
Hysesbortfall ./.	-17 600	-31 515
Debiterade avgifter	409 470	414 707
Övriga ersättningar och intäkter	7 376	9 740
Vidarefakturerat	177 422	0
	<b>8 091 532</b>	<b>7 524 170</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	531 649	299 768
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	8 830 851	5 917 160
	<b>9 362 500</b>	<b>6 216 928</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	870 256	989 192
Obligatorisk ventilationskontroll	3 438	7 563
Besiktning / Serviceavtal	59 373	35 380
Yttre skötsel / Snöröjning	76 750	18 063
Fastighetsel	791 124	697 791
Uppvärmning	1 011 510	1 117 082
Vatten	322 639	289 815
Sophämtning	269 184	217 218
Fastighetsförsäkring	173 803	165 989
Självrisk/reparation försäkringsskador	113 691	60 100
Kabel-TV / Internet	234 958	274 650
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	201 494	198 590
Energideklarationer	43 875	0
	<b>4 172 095</b>	<b>4 071 433</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	63 608	36 508
Revisionsarvode	7 268	14 286
Förvaltningsarvode	132 568	133 962
Övriga externa tjänster/kostnader	219 312	153 832
	<b>422 756</b>	<b>338 588</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	135 719	127 808
Löner till lokalvårdare	40 824	41 572
Löner övriga	61 175	39 000
Kostnadsersättningar	0	1 200
Sociala avgifter	52 158	54 448
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	0
	<b>290 076</b>	<b>264 028</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 643 158	26 571 123
Nyanskaffningar	0	12 072 035
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>41 823 142</b>
Ingående avskrivningar	-17 775 109	-16 634 753
Årets avskrivningar	-1 140 356	-1 140 356
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 915 465</b>	<b>-17 775 109</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 907 677</b>	<b>24 048 033</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

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	1 593	3 339
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 734 596	879 631
	<b>1 736 189</b>	<b>882 970</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	123 934	111 836
Förutbetald kabel-TV	18 315	17 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 111	0
Förutbetald renhållningsavgift	0	37 433
Förutbetald vattenavgift	0	24 260
	<b>159 360</b>	<b>191 457</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,688	2019-03-16	7 750 000	8 125 000
Nordea	0,478	2019-11-14	8 327 500	8 499 500
Nordea	0,62	2019-06-26	2 910 000	2 970 000
Nordea	0,73	2020-12-18	3 855 000	3 935 000
Nordea	0,45	2020-10-19	5 000 000	0
Nordea	0,56	2019-06-24	4 950 000	0
			<b>32 792 500</b>	<b>23 529 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 012 000	-692 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	33 205 500	23 936 000
	<b>33 205 500</b>	<b>23 936 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	56 875	43 481
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	43 116	39 417
	<b>99 991</b>	<b>82 898</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	13 995	7 366
Förskottsbetalda hyror och avgifter	641 039	582 879
Upplupna vatten avgifter	58 332	0
Upplupna uppvärmningskostnader	142 490	170 683
Upplupna elavgifter	107 842	70 413
Upplupna renhållningsavgifter	20 989	0
Upplupna reparationer och underhåll	129 300	31 625
Beräknat arvode för revision	14 368	7 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 719	0
	<b>1 151 074</b>	<b>870 066</b>

Not 14 Likvida medel


	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	0	0
Avräkning Klientmedel	1 734 596	879 631
	<b>1 734 596</b>	<b>879 631</b>

Uppsala den ~~2018-~~ 2019-02-06

  
Björn Bylund  
Ordförande


  
Jesper Skoglund


  
Mikael Johansson

  
Lars Lindfeldt

  
Rose-Marie Schulze

Vår revisionsberättelse har lämnats .

  
Anders Andersson  
Revisor

  
Sven-Erik Lindén  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2018 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 2018.

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 2018

Uppsala 2019-02-19

  
Sven-Erik Lindén

  
Anders Andersson