

Årsredovisning 2022

Brf Stormen

717600-3205



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORMEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1964-06-23. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gränby 16:1 och 16:2. Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 13 064 kvm och 2 lokaler om 110 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Björn Bylund	Ordförande
Lars Lindfeldt	ordinarie ledamot
Mikael Johansson	ordinarie ledamot
Rose-Marie Schulze	ordinarie ledamot
Kai Eronen	ordinarie ledamot
Inger Bertilsson	suppleant
Dogan Suleyman	suppleant
Lars Våghals	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Anders Andersson Revisor
Sven-Erik Lindén Revisor

Valberedning

Bengt Fagerström Sammankallande
Dogan Suleyman

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1995	Fasadrenovering
2002	Installation bredband
2005	Kulvertbyte
2007	Byte elservis
2007	Installation säkerhetsdörrar
2007	Lekplatser
2011	Trapphus och entréer
2013	Byte av garageportar
2013	Installation av vattenavstängare i trapphusen
2014	Omdränering, isolering och nyplantering Regngatan 2-16
2016-2017	Omdränering och isolering Stormgatan 1-17
2017	Ny lekplats
2016-2017	Installation bergvärme
2017	Bokningssystem tvättstugor
2017	Nyplantering på innergårdar och runt husen Gränby bilgata och Stormgatan 1-23
2017-2018	Nyanläggningar 6 grillplatser
2018	Nyanläggning 5 uteplatser Stormgatan 1-13
2019	Takbyte och montering solpaneler på taken
2020	Installation elpanna
2021	Installation 4 st laddstolpar vid parkering utomhus
2021	Installation inpassering portar

2022	Installation 4 st laddstolpar utomhus och 4 st i garage
2022	Byte av galvaniserade kallvattenrör Gränby bilgata

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Vicevärd	PD Miljövårdsservice AB och Förvaltning
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst AB
Lokalvärd	Rent & Fräscht i Uppsala AB
Nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Internet	Bredband 2
Tv	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

På fastigheten finns en långsiktig underhållsplan 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 iakttagelse av särskild betydelse. Underhållsgruppen har besiktigat de flesta delarna på fastigheterna november 2021. Balkonger och tak har besiktigats tidigare av bygg entreprenörer. Närmast större renoveringsobjekt är byte av fönster och balkongrenoveringar som förväntas ske inom de kommande åren. 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).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 572 357 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 549 168 kronor, vilket har belastat resultatet. Styrsystem för fjärrvärme har installerats under året. På grund av felkontering under 2021 har delvis elavgifterna för bergvärmens kostnadsförts som fastighetsel istället för uppvärmning.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022. Genomsnittlig avgift per 2023-01-01 uppgår till 572 kr/kvm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 187 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser. Vid överlåtelse av lägenhet sker nyckelöverlämning hos AB Byggsbeslag Lås & Säkerhet, vilket tidigare skett via mäklare.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022=525 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand tar föreningen ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2023 uppgår till 5 250 kronor per år.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 489 731	8 259 813	8 154 000	8 308 000
Resultat efter fin. poster	11 433	-57 595	379 927	-5 766 547
Soliditet, %	-51	-49	-47	-44
Kassalikviditet %	85	81	78	134
Yttre fond	1 219 475	1 597 719	1 097 719	597 719
Taxeringsvärde	202 742 000	141 571 000	141 571 000	141 571 000
Bostadsyta, kvm	13 063	13 063	13 063	13 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	570	564
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 688	2 779	2 869	3 113
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	0,64	0,70	0,76
Belåningsgrad, %	404,19	385,09	368,76	158,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 676 005	-	-	2 676 005
Fond, yttre underhåll	1 597 719	-	-378 244	1 219 475
Balanserat resultat	-16 844 121	-57 595	378 244	-16 523 472
Årets resultat	-57 595	57 595	11 433	11 433
Eget kapital	-12 627 992	0	11 433	-12 616 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 523 472
Årets resultat	11 433
Totalt	<u>-16 512 040</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-17 012 040
	<u>-16 512 040</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 489 731	8 259 813
Rörelseintäkter		272 488	251 947
Summa rörelseintäkter		8 762 218	8 511 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 416 210	-6 526 515
Övriga externa kostnader	7	-349 968	-263 321
Personalkostnader	8	-332 671	-273 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 596	-1 273 596
Summa rörelsekostnader		-8 372 445	-8 337 280
RÖRELSERESULTAT		389 773	174 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 633	3 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-411 974	-235 433
Summa finansiella poster		-378 341	-232 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 433	-57 595
ÅRETS RESULTAT		11 433	-57 595

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	21 813 112	23 086 703
Summa materiella anläggningstillgångar		21 813 112	23 086 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 818 112	23 091 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 790	27 571
Övriga fordringar	12	30 992	30 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	277 655	271 997
Summa kortfristiga fordringar		359 437	330 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 465 004	2 359 757
Summa kassa och bank		2 465 004	2 359 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 824 441	2 690 208
SUMMA TILLGÅNGAR		24 642 553	25 781 911

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 005	2 676 005
Fond för yttre underhåll		1 219 475	1 597 719
Summa bundet eget kapital		3 895 480	4 273 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 523 472	-16 844 121
Årets resultat		11 433	-57 595
Summa fritt eget kapital		-16 512 040	-16 901 716
SUMMA EGET KAPITAL		-12 616 559	-12 627 992
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	33 936 252	35 118 564
Summa långfristiga skulder		33 936 252	35 118 564
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 182 312	1 182 312
Leverantörsskulder		600 989	771 262
Skatteskulder		21 614	18 979
Övriga kortfristiga skulder		162 524	103 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 355 421	1 215 776
Summa kortfristiga skulder		3 322 860	3 291 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 642 553	25 781 911

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 359 757	1 963 602
Resultat efter finansiella poster	11 433	-57 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 273 591	1 273 596
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 285 024	1 216 001
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 986	-953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 521	363 419
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 287 558	1 578 468
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 182 312	-1 182 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 182 312	-1 182 312
Årets kassaflöde	105 246	396 156
Likvida medel vid årets slut	2 465 004	2 359 757

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stormen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	30 år
Om- och tillbyggnad	20-30 år
Markanläggning	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	103 117
Hysesintäkter, lokaler	36 813	30 468
Hysesintäkter, p-platser	397 171	386 387
Årsavgifter, bostäder	7 460 328	7 460 328
Övriga intäkter	862 074	525 628
Övriga årsavgifter	5 832	5 832
Summa	8 762 218	8 511 760

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	158 479	100 045
Fastighetsskötsel	1 149 387	990 139
Snöskottning	44 685	25 554
Städning	113 750	105 750
Trädgårdsarbete	12 704	0
Summa	1 479 005	1 221 488

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	8 078	190 400
Planerat underhåll	549 168	1 248 248
Reparationer	572 357	340 133
Summa	1 129 603	1 778 781

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	777 233	1 125 941
Sophämtning	289 065	265 432
Uppvärmning	1 572 789	997 010
Vatten	443 743	455 535
Summa	3 082 830	2 843 918

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	176 319	165 492
Fastighetsförsäkringar	209 592	200 849
Fastighetsskatt	237 928	228 298
Kabel-TV	53 333	63 943
Självrisker	47 600	23 746
Summa	724 772	682 328

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	140 612	136 252
Förbrukningsmaterial	101 896	43 130
Revisionsarvoden	15 250	14 950
Övriga förvaltningskostnader	92 210	68 989
Summa	349 968	263 321

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	99 125	41 100
Sociala avgifter	53 417	45 227
Styrelsearvoden	179 929	192 275
Övriga personalkostnader	200	-4 754
Summa	332 671	273 848

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	411 821	234 917
Övriga räntekostnader	153	516
Summa	411 974	235 433

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 116 776	44 647 158
Markanläggning	1 175 984	1 175 984
Utrangering äldre anläggningar	0	-3 530 387
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>42 292 760</u>	<u>42 292 755</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 206 052	-21 462 843
Utrangering äldre anläggningar	0	3 530 387
Årets avskrivning	-1 273 596	-1 273 596
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-20 479 648</u>	<u>-19 206 052</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 813 112</u></u>	<u><u>23 086 703</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 004 000	2 004 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 518 000	97 347 000
Taxeringsvärde mark	73 224 000	44 224 000
Summa	202 742 000	141 571 000
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	30 932	30 883
Övriga fordringar	60	0
Summa	30 992	30 883

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	13 563
Försäkringspremier	146 040	136 572
Förvaltning	35 153	34 063
Kabel-TV	14 667	13 329
Vatten	32 442	43 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 353	30 978
Summa	277 655	271 997

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-08-23	1,68 %	9 225 000	9 425 000
Nordea	2023-06-20	2,20 %	8 252 500	8 622 500
Nordea	2023-06-20	2,02 %	8 252 500	8 622 500
Nordea	2023-05-16	0,89 %	9 388 564	9 630 876
Summa			35 118 564	36 300 876

Varav kortfristig del 1 182 312 1 182 312

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	180 943	160 800
Förutbetalda avgifter/hyror	692 073	692 129
Uppvärmning	48 331	0
Utgiftsräntor	70 091	28 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 983	334 783
Summa	1 355 421	1 215 776

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 489 500	41 489 500
Summa	41 489 500	41 489 500

Uppsala, 2023 - 03 - 09

Ort och datum

99
Björn Bylund
Ordförande

Lars Lindfeldt
Lars Lindfeldt
Ordinarie ledamot

Mikael Johansson
Mikael Johansson
Ordinarie ledamot

Rose-Marie Schulze
Rose-Marie Schulze
Ordinarie ledamot

Kai Eronen
Kai Eronen
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023 - 03 - 09

Andersson Anders
Andersson Anders
Revisor

Sven-Erik Lindén
Sven-Erik Lindén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2022 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 2022.

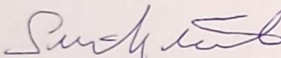
Vi har tagit del av förvaltningsberättelse, styrelseprotokoll och övriga handlingar av betydelse för bedömning av föreningens skötsel.


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 2022

Uppsala 2023-03-03


Sven-Erik Lindén


Anders Andersson