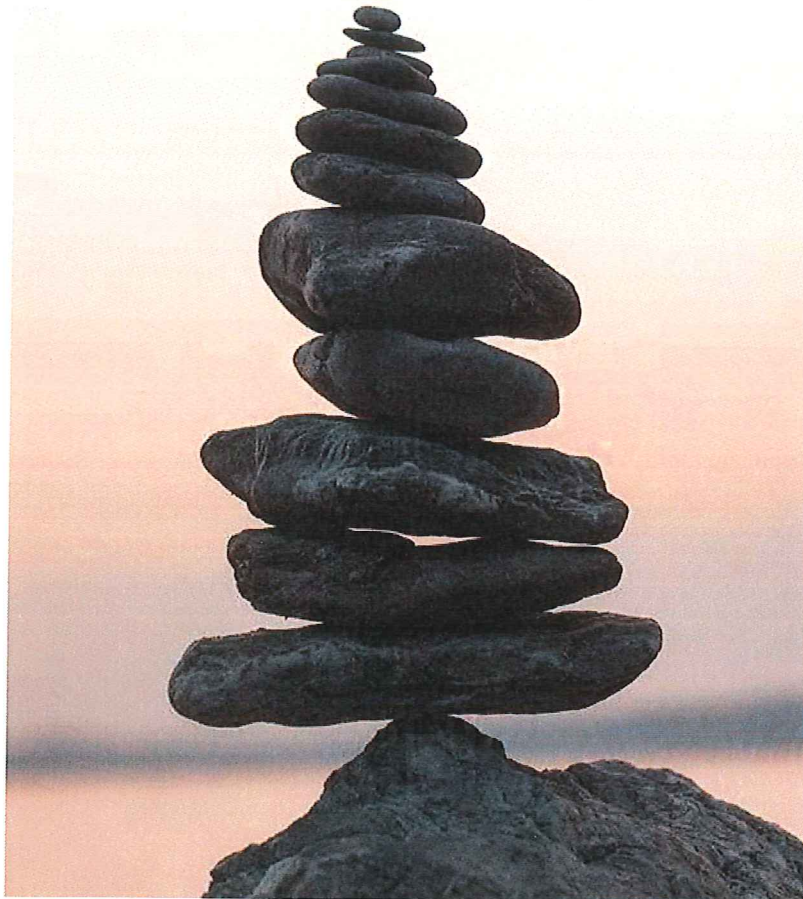


Årsredovisning 2021

BRF STORMEN

717600-3205



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STORMEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

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
Jesper Skoglund	ordinarie ledamot
Mikael Johansson	ordinarie ledamot
Rose-Marie Schulze	ordinarie ledamot
Inger Bertilsson	suppleant
Kai Eronen	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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. 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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Vicevärd	PD Miljövårdsservice AB och Förvaltning
Fastighetskötsel	Uppsala Fastighetstjänst AB
Lokalvård	Rent & Fräscht i Uppsala AB

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 besiktigt de flesta delarna på fastigheterna november 2021. Balkonger och tak har besiktigas 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 530 533 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 248 248 kronor, vilket har belastat resultatet.

Vattenfall har efterfakturerat för elavgifter från 2018 till 2021 under hösten 2021 vilket har medfört att elkostnaden har ökat med 398 000 kronor.

Förändringar i avtal

För nyckelförvaring, tvättstugebokning och passersystemet har AB Byggbeslag Lås&Säkerhet anlåtats.

Comhem har blivit Tele2 samt A3 har ersatts av Bredband 2.

Avtalet med Securitas för larm vid bergvärmen har avslutats per 2021-12-31.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021. Genomsnittlig avgift per 2022-01-01 uppgår till 572 kr/kvm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse. Vid överlåtelse av lägenhet sker nyckelöverlämning hos AB Byggbeslag Lås & Säkerhet, vilket tidigare skett via mäklare.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022=483 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 2022 uppgår till 4 830 kronor per år.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 259 813	8 154 000	8 308 000	7 907 000
Resultat efter fin. poster	-57 595	379 927	-5 766 547	-7 452 161
Soliditet, %	-49	-47	-44	-25
Kassalikviditet %	81	78	134	46
Yttre fond	1 597 719	1 097 719	597 719	347 719
Taxeringsvärde	141 571 000	141 571 000	141 571 000	112 501 000
Bostadsyta, kvm	13 063	13 063	13 063	13 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	570	564	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 779	2 869	3 113	2 510
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	0,70	0,76	0,55
Belåningsgrad, %	385,09	368,76	158,63	121,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	2 676 005	-	-	2 676 005
Fond, yttre underhåll	1 097 719	-	500 000	1 597 719
Balanserat resultat	-16 724 048	379 927	-500 000	-16 844 121
Årets resultat	379 927	-379 927	-57 595	-57 595
Eget kapital	-12 570 397	0	-57 595	-12 627 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 844 121
Årets resultat	-57 595
Totalt	<u>-16 901 716</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-878 244
Balanseras i ny räkning	-16 523 472
	<u>-16 901 716</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 259 813	8 192 632
Rörelseintäkter		251 947	7 255
Summa rörelseintäkter		8 511 760	8 199 887
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	7	-263 321	-249 894
Personalkostnader	8	-273 848	-264 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 596	-1 273 689
Driftskostnader	3-6	-6 526 515	-5 759 949
Summa rörelsekostnader		-8 337 280	-7 548 295
RÖRELSERESULTAT		174 480	651 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 358	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-235 433	-271 665
Summa finansiella poster		-232 075	-271 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 595	379 927
ÅRETS RESULTAT		-57 595	379 927

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	23 086 703	24 360 299
Summa materiella anläggningstillgångar		23 086 703	24 360 299
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 091 703	24 365 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 571	72 226
Övriga fordringar	12	30 883	12 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	271 997	244 380
Summa kortfristiga fordringar		330 451	329 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 359 757	1 963 602
Summa kassa och bank		2 359 757	1 963 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 690 208	2 293 100
SUMMA TILLGÅNGAR		25 781 911	26 658 399

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 676 005	2 676 005
Fond för yttre underhåll		1 597 719	1 097 719
Summa bundet eget kapital		4 273 724	3 773 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 844 121	-16 724 048
Årets resultat		-57 595	379 927
Summa fritt eget kapital		-16 901 716	-16 344 121
SUMMA EGET KAPITAL		-12 627 992	-12 570 397
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	35 118 564	36 300 876
Summa långfristiga skulder		35 118 564	36 300 876
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 182 312	1 182 312
Leverantörsskulder		771 262	408 421
Skatteskulder		18 979	32 056
Övriga kortfristiga skulder		103 010	87 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 215 776	1 217 519
Summa kortfristiga skulder		3 291 339	2 927 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 781 911	26 658 399

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 963 602	3 298 033
Resultat efter finansiella poster	-57 595	379 927
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 273 596	1 273 689
Bokslutsdispositioner	0	-2 601
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 216 001	1 651 015
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-953	-146 287
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	363 419	343 153
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 578 468	1 847 881
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	-3 182 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 182 312	-3 182 312
Årets kassaflöde	396 156	-1 334 431
Likvida medel vid årets slut	2 359 757	1 963 602

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 1 459 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	2021	2020
Försäkringsersättning	103 117	0
Hysesintäkter, lokaler	30 468	29 868
Hysesintäkter, p-platser	386 387	394 072
Intäktsreduktion	0	-25 662
Årsavgifter, bostäder	7 460 328	7 452 332
Övriga intäkter	525 628	343 445
Övriga årsavgifter	5 832	5 832
Summa	8 511 760	8 199 887

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	100 045	270 466
Fastighetsskötsel	807 523	697 347
Snöskottning	25 554	13 463
Städning	105 750	115 440
Vice värd	182 616	178 066
Summa	1 221 488	1 274 781

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	190 400	0
Planerat underhåll	1 248 248	1 470 980
Reparationer	340 133	683 003
Summa	1 778 781	2 153 984

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	1 125 941	356 600
Sophämtning	265 432	262 254
Uppvärmning	997 010	612 310
Vatten	455 535	413 920
Summa	2 843 918	1 645 082

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	165 492	0
Fastighetsförsäkringar	200 849	194 356
Fastighetsskatt	228 298	224 338
Kabel-TV	63 943	238 477
Självrisker	23 746	28 931
Summa	682 328	686 102

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	136 252	134 883
Förbrukningsmaterial	43 130	33 133
Revisionsarvoden	14 950	3 000
Övriga förvaltningskostnader	68 989	78 878
Summa	263 321	249 894

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	41 100	101 797
Sociala avgifter	45 227	39 264
Styrelsearvoden	192 275	123 501
Övriga personalkostnader	-4 754	200
Summa	273 848	264 762

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234 917	271 664
Övriga räntekostnader	516	1
Summa	235 433	271 665

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 647 158	44 647 158
Markanläggning	1 175 984	1 175 984
Utrangering äldre anläggningar	-3 530 387	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>42 292 755</u>	<u>45 823 142</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 462 843	-20 189 154
Utrangering äldre anläggningar	3 530 387	0
Årets avskrivning	-1 273 596	-1 273 689
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-19 206 052</u>	<u>-21 462 843</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>23 086 703</u></u>	<u><u>24 360 299</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 004 000	2 004 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 347 000	97 347 000
Taxeringsvärde mark	44 224 000	44 224 000
Summa	141 571 000	141 571 000
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 883	12 892
Summa	30 883	12 892

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	13 563	0
Försäkringspremier	136 572	0
Förvaltning	34 063	0
Kabel-TV	13 329	0
Vatten	43 492	36 727
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 978	207 653
Summa	271 997	244 380

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-05-23	0,70 %	9 425 000	9 625 000
Nordea	2022-06-20	0,48 %	8 622 500	8 992 500
Nordea	2022-06-20	0,48 %	8 622 500	8 992 500
Nordea	2022-05-16	0,70 %	9 630 876	9 873 188
Summa			36 300 876	37 483 188
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 182 312</i>	<i>1 182 312</i>

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	41 489 500	41 489 500
Summa	41 489 500	41 489 500

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	14 656
El	160 800	51 290
Förutbetalda avgifter/hyror	692 129	697 807
Uppl kostn rep och underhåll	0	307 830
Uppvärmning	0	87 512
Utgiftsräntor	28 064	19 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 783	38 779
Summa	1 215 776	1 217 519

Uppsala, 2022 - 03 - 16

Ort och datum

77
Björn Bylund
Ordförande

Lars Lindfeldt
Lars Lindfeldt
Ordinarie ledamot

Jesper Skoglund
Jesper Skoglund
Ordinarie ledamot

Mikael Johansson
Mikael Johansson
Ordinarie ledamot

Rose-Marie Schulze
Rose-Marie Schulze
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022
~~2021~~ - 03 - 22

Andersson Anders
Andersson Anders
Revisor

Sven-Erik Lindén
Sven-Erik Lindén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, vid föreningsstämman 2021 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 2021.

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 2021

Uppsala 2022-03-14

Sven-Erik Lindén



Anders Andersson

