

# Årsredovisning

för

## Brf Stormen

717600-3205

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-06-20.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

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.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-09 bestått av:

|             |  |                    |
|-------------|--|--------------------|
| Ordinarie   | Björn Bylund<br>Lars Lindfeldt<br>Krister Olsson<br>Mikael Johansson<br>Rose-Marie Schulze | Ordf.              |
| Suppleanter | Inger Bertilsson<br>Kristoffer Ahlström<br>Martin Ringhorn                                 | avgick i juni 2013 |

### Revisorer

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Ordinarie | Sven-Erik Lindén<br>Anders Andersson |
| Suppleant | Robert Snyders<br>Torbjörn Andersson |

### Valberedning

|  |                 |
|--|-----------------|
| Kurt Larsson<br>Marianne Sundblad<br>Stefan Marklund | Sammanställande |
|--|-----------------|

### **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

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 3 (6) 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 180 (179) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (11) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Hedenskog med firma L-E H Fastighetstjänst.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Holktis Bygg & Fastighetsservice AB t.o.m. augusti, därefter har H oJ Fastighetstjänst skött tjänsten i 3 månader och från 1 december har Upplands Fastighetstjänst tagit över.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring.

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2013-04-09 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 250 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1964

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 159 720 kronor, (132 lägenheter \* 1 210:- = 159 720 kronor, jämfört med 0,4% av 79 800 000 kronor = 319 200:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet d.v.s. 21 190 kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 191 599 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 900 080 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Spolning avloppsrör

Installation av vattenavstängare

Renovering balkonger, 9 st.

Diverse markarbeten

Skyddsrumståtgärder

Under året har 0 badrum renoverats, totalt har 110 badrum renoverats av totalt 132.

### **Närmast planerade större åtgärder**

Underhållsplaner för trädgård samt för byggnaderna

Tak över källartrappor

Omläggning av plattgångar

Eventuell bergvärme

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 7 % fr.o.m. 2013-01-01.

Beslut har tagits om att höja avgifterna med 3 % fr.o.m. 2014-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 470 kr/kvm.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 6 847 547   | 6 432 175   | 6 419 650   | 6 456 459   | 6 141 181   |
| Resultat före reservering         | -48 390     | -7 409      | -254 601    | 931 424     | 441 491     |
| Reservering yttre reparationsfond | 250 000     | 250 000     | 250 000     | 250 000     | 250 000     |
| Saldo yttre reparationsfond       | 3 309 749   | 3 059 749   | 2 809 749   | 3 110 307   | 2 860 307   |
| Lån per kvm yta                   | 679         | 703         | 315         | 336         | 336         |
| Kassalikviditet (%)               | 72          | 83          | 82          | 60          | 57          |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm     | 456         | 426         | 426         | 426         | 426         |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 890 601        |
| årets förlust    | -48 390        |
|                  | <b>842 211</b> |

disponeras så att

|                        |         |
|------------------------|---------|
| i ny räkning överföres | 842 211 |
|------------------------|---------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2013-01-01<br/>-2013-12-31</b> | <b>2012-01-01<br/>-2012-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      | 1          | 6 847 547                         | 6 432 175                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                              | 2          | -1 091 679                        | -688 263                          |
| Driftskostnader                                  | 3          | -4 288 527                        | -4 174 075                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader              | 4          | -333 779                          | -301 239                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -121 609                          | -160 453                          |
| Avskrivningar                                    | 6          | -810 553                          | -778 637                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>201 399</b>                    | <b>329 507</b>                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 9 214                             | 3 963                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7          | -259 003                          | -340 880                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-48 390</b>                    | <b>-7 409</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-48 390</b>                    | <b>-7 409</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-48 390</b>                    | <b>-7 409</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 8          | 13 326 219        | 13 425 861        |
| Mark   |            | 2 004 000         | 2 004 000         |
| Markanläggningar                             | 9          | 217 798           | 290 396           |
|  |            | <b>15 548 017</b> | <b>15 720 257</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 10         | 269 598           | 269 598           |
| Andra långfristiga fordringar                |            | 5 000             | 5 000             |
|  |            | <b>274 598</b>    | <b>274 598</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>15 822 615</b> | <b>15 994 855</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 120               | 50                |
| Övriga fordringar                            |            | 4 213             | 4 187             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 118 188           | 173 241           |
|  |            | <b>122 521</b>    | <b>177 478</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 805 710           | 0                 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 459 225           | 1 336 364         |
|  |            | <b>1 264 935</b>  | <b>1 336 364</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 387 456</b>  | <b>1 513 842</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>17 210 071</b> | <b>17 508 697</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 2 676 000         | 2 676 000         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 3 309 749         | 3 059 749         |
|  |            | <b>5 985 749</b>  | <b>5 735 749</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 890 601           | 1 148 011         |
| Årets resultat                               |            | -48 390           | -7 409            |
|  |            | <b>842 212</b>    | <b>1 140 601</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 827 961</b>  | <b>6 876 350</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13         | 8 459 720         | 8 803 750         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |            | 445 280           | 405 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 332 668           | 356 057           |
| Skatteskulder                                |            | 14 937            | 16 514            |
| Övriga skulder                               | 14         | 63 000            | 1 229             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 1 066 506         | 1 049 797         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 922 391</b>  | <b>1 828 597</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 210 071</b> | <b>17 508 697</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 13 067 600        | 13 067 600        |
|  |            | <b>13 067 600</b> | <b>13 067 600</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |



## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### **Finansiella instrument och värdepappersinnehav**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### **Fordringar**

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

|                             | 2013             | 2012             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler       | 29 400           | 29 400           |
| Hysesintäkter garage        | 163 200          | 129 840          |
| Hysesintäkter p-platser     | 89 630           | 71 127           |
| Hysesintäkter övriga objekt | 39 384           | 39 384           |
| Årsavgifter bostäder        | 5 953 392        | 5 563 392        |
| Hysesbortfall ./.           | -11 135          | -7 906           |
| Debiterade avgifter         | 581 596          | 605 901          |
| Ersättningar och intäkter   | 2 080            | 1 037            |
|                             | <b>6 847 547</b> | <b>6 432 175</b> |

### Not 2 Underhållskostnader

|  | 2013             | 2012           |
|--|------------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 191 599          | 198 011        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 900 080          | 490 252        |
|  | <b>1 091 679</b> | <b>688 263</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|  | 2013             | 2012             |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 733 150          | 759 134          |
| Obligatorisk ventilationskontroll      | 18 250           | 0                |
| Besiktning/serviceavtal                | 12 216           | 3 800            |
| Yttre skötsel/snöröjning               | 23 687           | 29 700           |
| Fastighetsel                           | 751 074          | 773 447          |
| Uppvärmning                            | 1 505 057        | 1 564 625        |
| Vatten                                 | 310 089          | 327 871          |
| Sophämtning                            | 220 645          | 211 434          |
| Fastighetsförsäkring                   | 138 647          | 128 135          |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 235 183          | 0                |
| Kabel-TV och internet                  | 110 582          | 150 716          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 180 910          | 197 930          |
| Övriga driftkostnader                  | 49 038           | 27 284           |
|  | <b>4 288 528</b> | <b>4 174 076</b> |

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

|                                   | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 45 284         | 34 675         |
| Styrelse- och mötesarvoden        | 132 584        | 130 000        |
| Revisionsarvode                   | 24 596         | 5 860          |
| Förvaltningsarvode                | 117 240        | 107 181        |
| Övriga externa tjänster           | 14 075         | 23 523         |
|                                   | <b>333 779</b> | <b>301 239</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Löner            | 69 675         | 109 133        |
| Sociala avgifter | 51 934         | 51 320         |
|                  | <b>121 609</b> | <b>160 453</b> |

**Not 6 Avskrivningar**

|                          | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad                  | 95 000         | 95 000         |
| Om/tillbyggnad           | 642 955        | 611 039        |
| Markanläggningar år 7/10 | 72 598         | 72 598         |
|                          | <b>810 553</b> | <b>778 637</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 259 003        | 340 880        |
|                | <b>259 003</b> | <b>340 880</b> |

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2013-12-31         | 2012-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 25 932 810         | 25 932 810         |
| Nyanskaffningar                                 | 638 313            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 571 123</b>  | <b>25 932 810</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -12 506 949        | -11 800 910        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -737 955           | -706 039           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 244 904</b> | <b>-12 506 949</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 326 219</b>  | <b>13 425 861</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 70 831 000         | 62 646 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 25 688 000         | 18 929 000         |
|   | <b>96 519 000</b>  | <b>81 575 000</b>  |

I utgående redovisat värde ingår byggnad 2 610 053 (2 705 053) kronor, elarbeten 1 319 551 (1 439 510) kronor, kulvert 1 352 083 (1 475 000) kronor, säkerhetsdörrar 1 320 397 (1 421 966) kronor, trapphus och entréer kronor 4 281 277 (4 439 843), balkongpartier kronor 1 836 466 (1 944 494), byte garageport kronor 606 397 (0).

### Not 9 Markanläggningar

|   | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 175 984        | 1 175 984        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 175 984</b> | <b>1 175 984</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -885 588         | -812 990         |
| Årets avskrivningar                             | -72 598          | -72 598          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-958 186</b>  | <b>-885 588</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>217 798</b>   | <b>290 396</b>   |

I utgående redovisat värde ingår Lekplats 217 798 (290 396) kronor.

### Not 10 Värdepapper

|                        | Bokfört värde  | Marknadsvärde  |
|------------------------|----------------|----------------|
| Likviditetsfond Nordea | 269 598        | 378 866        |
|                        | <b>269 598</b> | <b>378 866</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                          | 101 426        | 104 838        |
| Förutbetald kabel-tv                            | 16 762         | 38 715         |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 0              | 29 688         |
|   | <b>118 188</b> | <b>173 241</b> |

### Not 12 Förändring av eget kapital

|  | Inbetalda<br>insatser | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 2 676 000             | 3 059 749          | 1 148 011              | -7 409            |
| Årets reservering                          |                       | 250 000            | -250 000               |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                    | -7 409                 | 7 409             |
| Årets resultat                             |                       |                    |                        | -48 390           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>2 676 000</b>      | <b>3 309 749</b>   | <b>890 602</b>         | <b>-48 390</b>    |

### Not 13 Fastighetslån

|  | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b> |                  |                  |
| Nordea - rörlig ränta                        | 0                | 3 050 000        |
| SBAB - rörlig ränta                          | 0                | 768 750          |
| Nordea - rörlig ränta                        | 0                | 5 390 000        |
| SEB - rörlig ränta                           | 4 452 500        | 0                |
| SEB - rörlig ränta                           | 4 452 500        | 0                |
| Avgår kortfristig del                        | -445 280         | -405 000         |
|  | <b>8 459 720</b> | <b>8 803 750</b> |

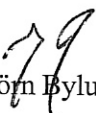
### Not 14 Övriga skulder

|                             | 2013-12-31    | 2012-12-31   |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Avr lagstadgade sociala avg | 28 836        | 312          |
| Källskatter                 | 34 164        | 917          |
|                             | <b>63 000</b> | <b>1 229</b> |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 50 000           | 130 000          |
| Upplupna sociala avgifter                           | 16 000           | 41 000           |
| Uppl räntekostnader externt                         | 0                | 30 859           |
| Förskottsbetalda hyror                              | 420 996          | 445 899          |
| Upplupna driftskostnader                            | 23 159           | 21 847           |
| Upplupna VA avgifter                                | 36 896           | 49 853           |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 156 420          | 186 325          |
| Upplupna elavgifter                                 | 102 490          | 105 227          |
| Upplupna rep och underhåll                          | 244 000          | 4 937            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 544            | 21 850           |
| Beräknat arvode för revision                        | 12 000           | 12 000           |
|   | <b>1 066 505</b> | <b>1 049 797</b> |


Uppsala den 4 februari 2014

  
Björn Bylund

  
Lars Lindfeldt

  
Mikael Johansson

  
Rose-Marie Schulze

  
~~Kristen Olsson~~  
Inger Bertilsson