

Årsredovisning

för

Brf Stormen

717600-3205

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-04-03 bestått av:

Ordinarie	Björn Bylund Lars Lindfeldt Krister Olsson Mikael Johansson Rose-Marie Schulze	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Inger Bertilsson Kristoffer Ahlström Martin Jansson
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Sven-Erik Lindén Anders Andersson
-----------	--------------------------------------

Suppleant	Robert Snyders Torbjörn Andersson
-----------	--------------------------------------

Valberedning

Kurt Larsson Marianne Sundblad 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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (9) st överlåtelse ägt rum. Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa 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 179 (179) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Kurt Larsson fram t.o.m februari därefter Lars Hedenskog med firma L-E H Fastighetstjänst.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice t.o.m. november och från 1 december har Holktis Bygg & Fastighetsservice AB tagit över.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2012-04-05 är styrelsen och omföring 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 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningens fastighet blir det 180 180 kronor, (132 lägenheter * 1 365:- = 180 180 kronor, jämfört med 0,4% av 79 800 000 kronor = 319 200:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet d.v.s. 17 750 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 198 011 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 490 252 kronor, vilket har belastat resultatet.

Reparationerna avser bl.a:

Markunderhåll och planteringar.

En tvättmaskin.

Panel husgavlar.

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

Närmast planerade större åtgärder

Inga större renoveringar planeras under 2013.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2012.

Beslut har tagits om att höja avgifterna med 7 % fr.o.m. 2013-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 456 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 432 175	6 419 650	6 456 459	6 141 181	5 897 128
Resultat före reservering	-7 409	-254 601	931 424	441 491	554 815
Reservering yttre reparationsfond	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Saldo yttre reparationsfond	3 059 749	2 809 749	3 110 307	2 860 307	2 610 307
Lån per kvm yta	703	315	336	336	459
Kassalikviditet (%)	83	82	60	57	94
Årsavgift bostäder kronor/kvm	426	426	426	426	406

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 148 011
årets förlust	-7 409
	1 140 602

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 140 602
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	6 432 175	6 419 650
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-688 263	-1 039 535
Driftskostnader	3	-4 174 075	-3 913 987
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-301 239	-287 460
Personalkostnader	5	-160 453	-223 266
Avskrivningar	6	-778 637	-845 992
Resultat före finansiella poster		329 507	109 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 963	7 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-340 880	-393 005
Resultat efter finansiella poster		-7 409	-276 525
Resultat före skatt		-7 409	-276 525
Statlig skatt		0	21 924
Årets resultat		-7 409	-254 601

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	13 425 861	14 131 900
Mark		2 004 000	2 004 000
Markanläggningar	9	290 396	362 994
		15 720 257	16 498 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	269 598	269 598
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
		274 598	274 598
Summa anläggningstillgångar		15 994 855	16 773 492
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar		4 187	4 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 241	168 697
		177 478	172 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	732
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 336 364	1 185 925
		1 336 364	1 186 657
Summa omsättningstillgångar		1 513 842	1 359 524
SUMMA TILLGÅNGAR		17 508 697	18 133 016

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		3 059 749	2 809 749
		5 735 749	5 485 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 148 011	1 652 612
Årets resultat		-7 409	-254 601
		1 140 601	1 398 011
Summa eget kapital		6 876 350	6 883 760
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	5 771 992
Fastighetslån	13	8 803 750	3 818 750
Summa långfristiga skulder		8 803 750	9 590 742
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		405 000	295 000
Leverantörsskulder		356 057	463 724
Skatteskulder		16 514	15 393
Övriga skulder	14	1 229	7 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 049 797	876 920
Summa kortfristiga skulder		1 828 597	1 658 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 508 697	18 133 016
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 067 600	13 067 600
		13 067 600	13 067 600
Ansvarsförbindelser		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

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	29 400	29 400
Hysesintäkter garage	129 840	129 060
Hysesintäkter p-platser	71 127	68 241
Hysesintäkter övriga objekt	39 384	39 384
Årsavgifter bostäder	5 563 392	5 563 392
Hysesbortfall ./.	-7 906	-2 316
Debiterade avgifter	605 901	591 839
Ersättningar och intäkter	1 037	650
Fakturerade kostnader	0	0
	6 432 175	6 419 650

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	198 011	399 413
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	490 252	2 800 672
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-2 160 550
	688 263	1 039 535

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	759 134	525 678
Besiktning/serviceavtal	3 800	0
Yttre skötsel/snöröjning	29 700	29 083
Fastighetsel	773 447	848 470
Uppvärmning	1 564 625	1 548 430
Vatten	327 871	267 771
Sophämtning	211 434	208 661
Fastighetsförsäkring	128 135	119 814
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	15 051
Kabel-TV och internet	150 716	147 944
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	197 930	189 614
Övriga driftkostnader	27 284	13 471
	4 174 076	3 913 987

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	34 675	52 199
Styrelse- och mötesarvoden	130 000	116 167
Revisionsarvode	5 860	14 587
Förvaltningsarvode	107 181	93 528
Övriga externa tjänster	23 523	10 979
	301 239	287 460

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	109 133	186 675
Sociala avgifter	51 320	36 590
	160 453	223 265

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	95 000	95 000
Om/tillbyggnad	611 039	611 039
Markanläggningar år 6/10	72 598	72 598
Bredband	0	67 355
	778 637	845 992

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	340 880	393 005
	340 880	393 005

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	25 932 810	19 015 285
Nyanskaffningar		6 917 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 932 810	25 932 810
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 800 910	-11 094 871
Årets avskrivningar enligt plan	-706 039	-706 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 506 949	-11 800 910
Utgående redovisat värde	13 425 861	14 131 900
Taxeringsvärden byggnader	62 646 000	62 646 000
Taxeringsvärden mark	18 929 000	18 929 000
	81 575 000	81 575 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 2 705 053 (2 800 053) kronor, elarbeten 1 439 510 (1 559 469) kronor, kulvert 1 475 000 (1 597 917) kronor, säkerhetsdörrar 1 421 966 (1 523 535) kronor, trapphus och entréer kronor 4 439 843 (4 598 409), balkongpartier kronor 1 944 494 (2 052 522).

Not 9 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 175 984	1 175 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175 984	1 175 984
Ingående avskrivningar	-812 990	-740 392
Årets avskrivningar	-72 598	-72 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-885 588	-812 990
Utgående redovisat värde	290 396	362 994

I utgående redovisat värde ingår Lekplats 290 396 (362 994) kronor.

Not 10 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Likviditetsfond Nordea	269 598	374 589
	269 598	374 589

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	104 838	93 189
Förutbetald renhållning	0	10 934
Förutbetald kabel-tv	38 715	37 598
Förutbetald vattenavgift	0	26 976
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	29 688	0
	173 241	168 697

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 676 000	2 809 749	1 652 612	-254 601
Årets ianspråktagande		250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:			-254 601	254 601
Årets resultat				-7 409
Belopp vid årets utgång	2 676 000	3 059 749	1 148 011	-7 409

Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - rörlig ränta	3 050 000	3 300 000
SBAB - rörlig ränta	768 750	813 750
Nordea - rörlig ränta	5 390 000	0
Avgår kortfristig del	-405 000	-295 000
	8 803 750	3 818 750

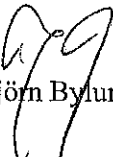
Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	312	0
Källskatter	917	7 478
	1 229	7 478

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	130 000	0
Upplupna sociala avgifter	41 000	283
Uppl räntekostnader externt	30 859	27 516
Förskottsbetalda hyror	445 899	491 550
Upplupna driftskostnader	21 847	0
Upplupna VA avgifter	49 853	0
Upplupna uppvärmningskostnader	186 325	153 854
Upplupna elavgifter	105 227	101 505
Upplupna rep och underhåll	4 937	87 177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 850	2 746
Beräknat arvode för revision	12 000	12 289
	1 049 797	876 920


Uppsala den 6/2 - 13


Björn Bylund


Lars Lindfeldt


Mikael Johansson


Rose-Marie Schulze


Krister Olsson