

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 Lars Lindfeldt Krister Olsson Mikael Johansson Rose-Marie Schulze	Ordf.
Suppleanter	Inger Bertilsson Kristoffer Ahlström Martin Ringhorn	avgick i juni 2013

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
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 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 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.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
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
	842 211

disponeras så att

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

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	6 847 547	6 432 175
Föreningens kostnader			
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
Resultat före finansiella poster		201 399	329 507
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 214	3 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-259 003	-340 880
Resultat efter finansiella poster		-48 390	-7 409
Resultat före skatt		-48 390	-7 409
Årets resultat		-48 390	-7 409

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
		15 548 017	15 720 257
<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		15 822 615	15 994 855
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		120	50
Övriga fordringar		4 213	4 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	118 188	173 241
		122 521	177 478
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		805 710	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		459 225	1 336 364
		1 264 935	1 336 364
Summa omsättningstillgångar		1 387 456	1 513 842
SUMMA TILLGÅNGAR		17 210 071	17 508 697

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 676 000	2 676 000
Yttre reparationsfond		3 309 749	3 059 749
		5 985 749	5 735 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		890 601	1 148 011
Årets resultat		-48 390	-7 409
		842 212	1 140 601
Summa eget kapital		6 827 961	6 876 350
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	8 459 720	8 803 750
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		1 922 391	1 828 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 210 071	17 508 697
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

	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
	6 847 547	6 432 175

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	191 599	198 011
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	900 080	490 252
	1 091 679	688 263

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
	4 288 528	4 174 076

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
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
	333 779	301 239

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	69 675	109 133
Sociala avgifter	51 934	51 320
	121 609	160 453

Not 6 Avskrivningar

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

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	259 003	340 880
	259 003	340 880

Not 8 Byggnader och mark

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175 984	1 175 984
Ingående avskrivningar	-885 588	-812 990
Årets avskrivningar	-72 598	-72 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-958 186	-885 588
Utgående redovisat värde	217 798	290 396

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

Not 10 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Likviditetsfond Nordea	269 598	378 866
	269 598	378 866

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
	118 188	173 241

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets 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 års resultat:			-7 409	7 409
Årets resultat				-48 390
Belopp vid årets utgång	2 676 000	3 309 749	890 602	-48 390

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
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
	8 459 720	8 803 750

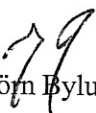
Not 14 Övriga skulder

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

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
	1 066 505	1 049 797


Uppsala den 4 februari 2014


Björn Bylund


Lars Lindfeldt


Mikael Johansson


Rose-Marie Schulze


~~Kristen Olsson~~
Inger Bertilsson