

Årsredovisning

för

BRF Stormhatten

793200-0321

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Stormhatten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens resultat för året 2022 är en förlust på -14 tkr (445kr). Resultatet för år 2022 har minskat väsentligt mot fg år. Anledning till skillnaden är främst årets investeringar, (se sammanställning nedan) samt årets räntekostnader som har ökat väsentligt mot fg år. Föreningens största kostnadspost är avskrivningar.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Se totala kassaflödet på sidan 8.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 4 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 5st flerbostadshus på adresserna Krondikesvägen 30, 32, 34, 36 samt Norra Torlandsgatan 17. Fastigheten är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Jämtland.

Lägenheter

Total bostadsyta (BOA) 6 647 m²

Benämning lägenheter	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	58
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9
Totalt	115

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	73 927 000kr
Föregående års taxeringsvärde	67 405 000kr

Personal

Vicevärdens uppgifter har utförts av Margareta Fastesson och Joakim Nilsson.

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB. Fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med HSB samt Mellansvenska städ AB för trappstädning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll senaste åren.

Isolering av vindarna	2018
Radon- och energibesiktning	2018
Värme och ventilation	2019
Uppförande av Lekpark inkl. utrustning	2019
Ny hemsida	2019
Radonbesiktning	2019
Markarbete, gräsmatta, lagning asfalt mm	2020
Inköp parkgrill m tillbehör	2020
Radonmätning	2020
Komplettering material till skyddsrum	2022
Ettapp 1 Renovering av samlingslokal	2022
Ny basketplan	2022
Ny frånluftsfläkt	2022
Vägbom till området	2022
Parkgrill	2022
Teknik till samlingslokal, projektor, ljud, mick.	2022

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerandemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse:

Joakim Larsson	ordförande
Lena Sundin	vice ordförande
Örjan Odén	sekreterare
Bo Berglund	ledamot
Joakim Nilsson	ledamot

Roger Malmberg suppleant

Revisorer: Per-Erik Björk ordinarie Merethe Eidissen ordinarie Niclas Sundström suppleant
Valberedning: Lena Sundin som sammanställande, Eva - Karin Lindström och Jonas Lindgren.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2022-04-28. Styrelsen har hållit 11 sammanträden och 11 arbetsmöten under året. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

4st nummer av Bo-Info har getts ut till medlemmarna under 2022. Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Medlem i föreningen uppgick vid årets början till	142
Nyttillkomna medlemmar	18
Avgående medlemmar	20
Medlemsantal vid årets slut	140

Under året har 13st överlåtelse skett med tillträdesdag under 2022.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (Tkr)	4 706	4 624	4 580	4 572
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	51	515	552	947
Soliditet (%)	13,3	13,2	9,2	7,4
Likviditet % inkl låneomföring kommande verksamhetsår	30	30	0	0
Likviditet % exkl låneomföring kommande verksamhetsår	448	579	388	260
Skuldkvot och Räntekänslighet	5	5	4	5
Skuldsättning per kvm (Kr)	3 318	3 391	3 452	3 624
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (Kr)	650	650	655	654

För definitioner av nyckeltal, se Not 15

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 300	223 680	540 000	1 584 497	445 465	3 003 942
Disposition av föregående års resultat:				445 465	-445 465	0
Årets resultat					-14 121	-14 121
Belopp vid årets utgång	210 300	223 680	540 000	2 029 962	-14 121	2 989 821

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 029 962
Ianspråktagande av yttre fond	0
årets förlust	-14 121
	2 015 841

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 915 841
	2 015 841

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 706 507	4 623 566
Övriga rörelseintäkter		27 243	28 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 733 750	4 651 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 777 599	-2 675 520
Övriga externa kostnader	4	-250 284	-256 527
Personalkostnader	5	-226 506	-197 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-813 424	-811 365
Kostnader av engångskaraktär	6	-355 240	0
Summa rörelsekostnader		-4 423 053	-3 940 609
Rörelseresultat		310 697	711 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 518	-196 292
Summa finansiella poster		-255 482	-196 292
Resultat efter finansiella poster		55 215	514 801
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationsfond		-69 336	-69 336
Summa bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Resultat före skatt		-14 121	445 465
Årets resultat		-14 121	445 465

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 229 605	21 835 614
Inventarier, verktyg och installationer	8	213 587	135 874
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	251 940	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 695 132	21 971 488
Summa anläggningstillgångar		21 695 132	21 971 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 751	5 212
Övriga fordringar		96 715	24 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 699	333 976
Summa kortfristiga fordringar		512 165	363 257
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 770 477	4 849 835
Summa kassa och bank		4 770 477	4 849 835
Summa omsättningstillgångar		5 282 642	5 213 092
SUMMA TILLGÅNGAR		26 977 774	27 184 580

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 300	210 300
Reservfond		223 680	223 680
Fond för yttre underhåll		540 000	540 000
Summa bundet eget kapital		973 980	973 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 029 962	1 584 497
Årets resultat		-14 121	445 465
Summa fritt eget kapital		2 015 841	2 029 962
Summa eget kapital		2 989 821	3 003 942
Avsättningar			
Inre reparationsfond	11	756 157	741 429
Summa avsättningar		756 157	741 429
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 789 050	5 858 550
Summa långfristiga skulder		5 789 050	5 858 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 264 303	16 680 631
Leverantörsskulder		498 872	271 860
Skatteskulder		11 450	5 330
Övriga skulder		39 774	40 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 347	581 882
Summa kortfristiga skulder		17 442 746	17 580 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 977 774	27 184 580

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	55 215	514 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	813 424	811 365
Betald skatt	-3 541	-11 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	865 098	1 314 813
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 461	-5 212
Förändring av kortfristiga fordringar	-142 708	-8 820
Förändring av leverantörsskulder	227 012	17 018
Förändring av kortfristiga skulder	-491 785	223 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 078	1 541 369
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-485 828	-406 156
Utbetalning inre reparationer	-54 608	-73 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 436	-479 199
Årets kassaflöde	-79 358	1 062 170
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 849 835	3 787 665
Likvida medel vid årets slut	4 770 477	4 849 835

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	10-50år
Inventarier, verktyg och installationer	5år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 323 308	4 323 308
Hysesintäkter lokaler (inkl förråd)	57 439	56 311
Hysesintäkter p-platser (inkl garage)	178 100	174 948
Bredband- och TV tillägg	138 000	68 999
Avgift andrahandsuthyrning	9 660	0
	4 706 507	4 623 566

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	287 201	263 362
Fjärrvärme	747 795	771 502
Elförbrukning	400 056	353 586
Återdebiterad el	-121 445	-67 379
Renhållning	177 537	170 985
Rep & underhåll	62 870	125 657
Försäkringar	130 671	120 079
Avgift bredband TV	199 959	196 336
Fastighetsskatt/-avgift	175 955	169 835
HSB Fastighetsskötsel enligt avtal	215 069	146 199
HSB Rep & underhåll	351 438	313 054
Trappstäd	109 372	112 305
Bevakningskostnader	41 128	0
	2 777 606	2 675 521

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Möteskostnader	21 547	319
Kontorskostnader	16 202	10 253
Telefonkostnader	6 627	5 880
Ekonomisk Förvaltning	91 000	102 188
Föreningsavgifter	8 150	8 070
Övriga förvaltningskostnader	28 539	42 555
Bankkostnader	6 283	3 935
Övriga kostnader	38 813	41 575
Förbrukningsinventarier	18 840	41 568
Förbrukningsmaterial	14 282	185
	250 283	256 528

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvode vicevärd	108 000	108 000
Arvode styrelse/revisorer	73 950	74 750
Semesterlön	12 960	12 960
Lagstadgade sociala avgifter	35 292	34 848
Övriga personalkostnader	0	-495
Åter Fora kostnader tidigare år	-3 696	-32 866
	226 506	197 197

Not 6 Kostnader av engångskaraktär

	2022	2021
Komplettering material till skyddsrum	115 440	0
Renovering samlingslokal, kök, kontor.	239 800	0
	355 240	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 038 762	35 038 762
Inköp	161 731	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 200 493	35 038 762
Ingående avskrivningar	-20 203 148	-19 429 371
Årets avskrivningar	-767 740	-773 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 970 888	-20 203 148
Ingående uppskrivningar på mark	7 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	21 229 605	21 835 614
Taxeringsvärden byggnader	54 127 000	49 205 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	18 200 000
	73 927 000	67 405 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	993 396	993 396
Inköp	123 397	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 793	993 396
Ingående avskrivningar	-857 522	-819 934
Årets avskrivningar	-45 684	-37 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-903 206	-857 522
Utgående redovisat värde	213 587	135 874

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	251 940	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 940	0
Utgående redovisat värde	251 940	0

Not 11 Inre reoperationsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fond	741 429	830 368
Årets uttag	-54 608	-73 028
Årets avsättning	69 336	69 336
Omföring inre till yttre fond	0	-85 247
Utgående fond	756 157	741 429

Not 12 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Villkorsändringsdag	Ränta %*	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek			0	3 511 267
Nordea	2023-02-23	2,94	4 315 625	4 388 375
Nordea	2023-03-21	3,24	8 449 489	8 711 489
Nordea	2024-10-16	0,89	5 858 550	5 928 050
Nordea	2023-03-30	3,26	3 429 689	0
Kort del av långfristig skuld			-16 264 303	-16 680 631
			5 789 050	5 858 550
			2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år men inom 5 år			5 789 050	5 858 550
Skulder som förfaller senare än 5 år			0	0
			5 789 050	5 858 550

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 523 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt nya rekommendationer redovisas även de lån som har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår som kortfristiga lån där totala kortfristiga skulder uppgår till 16 264 303kr. Föreningen har inte för avsikt att betala av och avsluta lånefinansieringen på dessa lån inom ett år.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna för bostäderna har ökats med 4% från och med 2023-01-01. Inga väsentliga händelser har noterats efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 207 000	25 207 000
	25 207 000	25 207 000

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulderna

Skuldkvot och Räntekänslighet

Totala fastighetslån i procent av totala nettoomsättningen (intäkterna)

Skuldsättning per kvm

Totala fastighetslån i procent av totala bostadsrättsarean (BOA)

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifterna för bostadsrätterna i procent av totala bostadsrättsarean (BOA)

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Larsson
Ordförande

Joakim Nilsson

Örjan Odén

Bo Berglund

Lena Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per-Erik Björk
Revisor

Merethe Eidissen
Revisor