

Årsredovisning
för
BRF Stormhatten

793200-0321

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Stormhatten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 är en vinst på 445tkr (483tkr). Resultatet för år 2021 i samma nivå som resultatet 2020. Föreningens största kostnadspost är avskrivningar.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar har föreningen ett positivt kassaflöde på 1 062 tkr som i övervägande del kommer från den löpande verksamheten. (se kassaflödesanalys sid 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	59
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9
Totalt	116

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	67 405 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.

Ettapp 1 av fasadrenovering och balkonger	2015
Ettapp 2 av fasadrenovering och balkonger	2016
Rensning och sotning ventilationskanaler	2017
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

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	vice sekreterare
Joakim Nilsson	ledamot
Roger Malmberg	suppleant (vald extrastämma)

Revisorer: Per-Erik Björk ordinarie, Merethe Eidissen ordinarie, Niclas Sundström suppleant.

Valberedning: Lena Sundin, Eva-Karin Lindström, Jonas Lindgren.

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2021-06-08. Styrelsen har hållit 9 sammanträden och 11 arbetsmöten under året. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen anslutit sig till kollektivt bredband/tv samt därmed tar ut ett extra avgiftstillägg på 100kr per månad.

Föreningen har även frångått den individuella mätningen (IMD) för elen och har i stället satt ett fast tillägg per lägenhet. De aktuella avgifterna per månad är för en 1a: 70kr, 2a: 84kr, 3a: 98kr, 4a: 112kr.

Föreningen har under året haft en extrastämma den 2021-12-13. Stämman beslöt att justera stadgarna gällande § 3 Avgifter, angående avgifter för andrahandsupplåtelse. Efter att stadgarna registrerats hos Bolagsverket har Styrelsen därmed rätt att besluta om att ta ut en andrahandsavgift. I dagsläget är inget sådant beslut fattat.

Mot bakgrund av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på verksamheten. Föreningen följer Folkhälsomyndighetens riktlinjer. Brf Stormhatten har till dags datum inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

4st nummer av Bo-Info har getts ut till medlemmarna under 2021. Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Medlem i föreningen uppgick vid årets	
början till	134
Nyttillkomna medlemmar	21
Avgående medlemmar	13
Medlemsantal vid årets slut	142

Under året har 16st överlåtelse skett med tillträdesdag under 2021.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 207kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 716	4 580	4 572	4 557
Resultat efter finansiella poster	515	552	947	-11
Soliditet (%)	13,2	9,2	7,4	4,2
Likviditet % inklusive låneomföring kommande verksamhetsår	512	388	260	237
Likviditet % exklusive låneomföring kommande verksamhetsår	30	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 12

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 300	223 680	440 000	1 116 368	482 898	2 473 246
Disposition av föregående års resultat:				482 898	-482 898	0
Årets avsättning yttre fond			14 769	-14 769		0
Omklassificering inre till yttre fond			85 231			85 231
Årets resultat					445 465	445 465
Belopp vid årets utgång	210 300	223 680	540 000	1 584 497	445 465	3 003 942

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 599 216
Årets avsättning till yttre fond	-14 769
Ianspråktagande av yttre fond	0
årets vinst	445 465
	2 029 912
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 029 912
	2 029 912

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 623 566	4 580 456
Övriga rörelseintäkter		28 136	8 464
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 651 702	4 588 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 675 520	-2 511 582
Övriga externa kostnader	4	-256 527	-180 790
Personalkostnader	5	-197 197	-216 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-811 365	-821 210
Övriga rörelsekostnader		0	-76 021
Summa rörelsekostnader		-3 940 609	-3 806 561
Rörelseresultat		711 093	782 359
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 292	-230 125
Summa finansiella poster		-196 292	-230 125
Resultat efter finansiella poster		514 801	552 234
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationfond		-69 336	-69 336
Summa bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Resultat före skatt		445 465	482 898
Årets resultat		445 465	482 898

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 835 614	22 609 391
Inventarier, verktyg och installationer	7	135 874	173 462
Summa materiella anläggningstillgångar		21 971 488	22 782 853
Summa anläggningstillgångar		21 971 488	22 782 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 212	0
Övriga fordringar		24 069	54 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333 976	280 156
Summa kortfristiga fordringar		363 257	334 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 849 835	3 787 665
Summa kassa och bank		4 849 835	3 787 665
Summa omsättningstillgångar		5 213 092	4 122 087
SUMMA TILLGÅNGAR		27 184 580	26 904 940

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	440 000
Summa bundet eget kapital		973 980	873 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 584 497	1 116 368
Årets resultat		445 465	482 898
Summa fritt eget kapital		2 029 962	1 599 266
Summa eget kapital		3 003 942	2 473 246
Avsättningar			
Inre reparaionsfond	8	741 429	830 368
Summa avsättningar		741 429	830 368
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 858 550	22 539 181
Summa långfristiga skulder		5 858 550	22 539 181
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 680 631	406 156
Leverantörsskulder		271 860	254 841
Skatteskulder		5 330	1 880
Övriga skulder		40 956	22 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 882	376 753
Summa kortfristiga skulder		17 580 659	1 062 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 184 580	26 904 940

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		514 801	552 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		811 365	821 210
Betald skatt		-11 353	6 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 314 813	1 379 596
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 212	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 820	-37 950
Förändring av leverantörsskulder		17 018	-255 150
Förändring av kortfristiga skulder		223 570	-8 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 541 369	1 077 992
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-406 156	-419 094
Utbetalning inre reparationsfond		-73 043	-18 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-479 199	-437 804
Årets kassaflöde		1 062 170	640 188
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 787 665	3 147 477
Likvida medel vid årets slut		4 849 835	3 787 665

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 323 308	4 355 312
Hysesintäkter lokaler (2021 inkl förråd)	56 311	24 144
Hysesintäkter p-platser (2021 inkl garage)	174 948	165 400
Hysesintäkter förråd	0	27 500
Hysesintäkter garage	0	8 100
Bredband- och TV tillägg	68 999	0
	4 623 566	4 580 456

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Vatten och avlopp	263 362	223 961
Fjärrvärme	771 502	641 772
Elförbrukning	353 586	310 225
Återdebiterad el	-67 379	-58 422
Renhållning	170 985	153 923
Rep & underhåll	125 657	289 407
Försäkringar	120 079	114 565
Avgift bredband TV	196 336	87 418
Fastighetsskatt/-avgift	169 835	166 385
HSB Fastighetsskötsel enligt avtal	146 199	172 552
HSB Rep & underhåll	313 054	306 584
Trappstäd	112 305	103 212
	2 675 521	2 511 582

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bredband	0	6 778
Möteskostnader	319	21
Kontorskostnader	10 253	8 206
Telefonkostnader	5 880	5 254
Ekonomisk Förvaltning	102 188	106 250
Föreningsavgifter	8 070	7 910
El- Admin Our Energy	0	20 776
Övriga förvaltningskostnader	42 555	10 500
Bankkostnader	3 935	5 317
Övriga kostnader	41 574	9 778
Förbrukningsinventarier	41 568	0
Förbrukningsmaterial	185	0
	256 527	180 790

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvode vicevärd	108 000	108 000
Arvode styrelse/revisorer	74 750	65 550
Semesterlön	12 960	12 960
Lagstadgade sociala avgifter	34 848	29 198
Övriga personalkostnader	-495	1 250
Åter Fora kostnader tidigare år	-32 866	0
	197 197	216 958

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 038 762	38 945 923
Försäljningar/utrangeringar		-3 907 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 038 762	35 038 762
Ingående avskrivningar	-19 429 371	-22 557 631
Försäljningar/utrangeringar		3 907 161
Årets avskrivningar	-773 777	-778 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 203 148	-19 429 371
Ingående uppskrivningar på mark	7 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	21 835 614	22 609 391
Taxeringsvärden byggnader	49 205 000	49 205 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	67 405 000	67 405 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	993 396	993 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	993 396	993 396
Ingående avskrivningar	-819 934	-777 625
Årets avskrivningar	-37 588	-42 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-857 522	-819 934
Utgående redovisat värde	135 874	173 462

Not 8 Inre reoperationsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående fond	830 368	779 742
Årets uttag	-73 028	-18 710
Årets avsättning	69 336	69 336
Omföring inre till yttre fond	-85 247	0
Utgående fond	741 429	830 368

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Villkorsändringsdag	Ränta %*	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,19	3 511 267	3 548 423
Nordea	2022-02-24	0,56	4 388 375	4 425 875
Nordea	2022-12-21	0,76	8 711 489	8 973 489
Nordea	2024-10-16	0,89	5 928 050	3 125 875
Nordea			0	2 871 675
Kort del av långfristig skuld			-16 680 631	-406 156
			5 858 550	22 539 181
			2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än 5år			5 580 550	20 914 557
			5 580 550	20 914 557

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 156 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 16 680 631kr. Föreningen har inte för avsikt att betala av och avsluta lånefinansieringen på dessa lån inom ett år. Jämförelsetalen är ej justerade.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stadgarna som justerades på extrastämman den 2021-12-13 har fastställts av Bolagsverket den 2022-03-14.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 207 000	25 207 000
	25 207 000	25 207 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

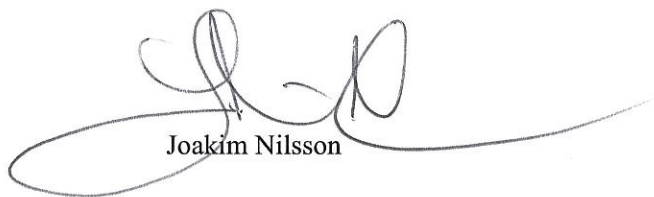
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulderna



Joakim Larsson
Ordförande



Joakim Nilsson



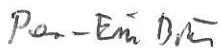
Örjan Odén

Bo Berglund



Lena Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12



Per-Erik Björk
Revisor



Merethe Eidissen
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Brf Stormhatten

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Stormhatten för perioden 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad kunna försäkra oss om att balans- och resultaträkningen inte innehåller väsentliga fel. I vår revision har vi granskat ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i balans- och resultaträkningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Brf Stormhatten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot Brf Stormhatten. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av Brf Stormhattens ekonomiska ställning och har skett i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att medlemmarna fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Stormhatten och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Östersund den 12 april 2022

Per-Erik Björk

Per-Erik Björk

Revisor

M. Eidissen

Merethe Eidissen

Revisor