



Bostadsrättsföreningen

Stormhatten

ÅRSMÖTESHANDLINGAR

Ordinarie föreningsstämma 2020



Varmt välkommen!

Onsdag 17 juni kl 18:00. Plats: ute på gården.

Innehåll:

Sid

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Revisionsberättelse	13
Valberedningens förslag	14
Verksamhetsplan	16
Budget	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse:

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

Revisorer

Per-Erik Björk	ordinarie
Maria Laurin	ordinarie
Steen Viberg	suppleant

Valberedning:

Bo-Örjan Försth och Lena Sundin

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2020-06-17

Styrelsen har hållit 16 sammanträden och 2 arbetsmöten under året.

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 4 med därpå uppförda bostadshus innehållande

115 lägenheter varav	2 st 1 rum med	kökskåp
	19 st 1 rum med	kök
	58 st 2 rum med	kök
	27 st 3 rum med	kök
	9 st 4 rum med	kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total yta av lägenheter och uthyrningsbara lokaler uppgår till 6 647 m².

Föreningens säte är Östersunds kommun.

Personal

Vicevärdens uppgifter har utförts av Margareta Fastesson och Bo-Örjan Försth till och med April.

From Maj Margareta Fastesson och Joakim Nilsson.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen 2019 har utförts av Deloitte AB och Riksbyggen, båda Östersund.

Fastighetsskötsel

Under 2019 har HSB anlitats som fastighetsentreprenör och Mellansvenska Städ AB för trappstädning.

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Den tidigare "fastighetsskötarelägenheten" såldes som bostadsrätt under april: intäkt 1 290 269 kr
- * Upprustning värme & ventilation HSB kostnad 1 119 117 kr varav 373 000 kr aktiverats som värdehöjande åtgärd.
- * Uppförande av lekpark+ utrustning, Skanska och Team Fritid kostnad 508 916 kr.
- * Underhållsplan HSB kostnad 71 250 kr
- * Hemsida Grafisk Design kostnad 33 500 kr
- * Radonbesiktning Oktopal kostnad 30 625 kr.

Resultat m.m

Årets resultat landar på + 878 048 kr. Kassaflöde 2019 är positivt med 593 902 kr.

Medlemsinformation

Fem nummer av Bo-Info har getts ut till medlemmarna under 2019.

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 571 657	4 556 619	4 571 806	4 514 949
Resultat efter finansiella poster	947 384	-11 348	633 071	-6 435 454
Soliditet (%)	7,35	4,20	4,41	2,29
Balansomslutning	27 052 284	26 461 705	27 005 977	27 376 722
Kassalikviditet (%)	260,45	236,52	214,64	189,42

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	210 300	223 680	440 000	7 000 000	-6 761 680
Årets resultat					878 048
Belopp vid årets utgång	210 300	223 680	440 000	7 000 000	-5 883 632

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 761 680
Årets resultat	878 048
	-5 883 632

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 883 632
	-5 883 632

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	4 571 657	4 556 619
Övriga rörelseintäkter		1 304 390	37 188
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 876 047	4 593 807
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 579 648	-2 418 932
Övriga externa kostnader	4	-284 939	-232 533
Personalkostnader	5	-240 452	-371 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 782	-816 774
Kostnader av engångskaraktär	6	-746 117	-477 838
Summa rörelsekostnader		-4 663 938	-4 317 766
Rörelseresultat		1 212 109	276 041
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 725	-287 389
Summa finansiella poster		-264 725	-287 389
Resultat efter finansiella poster		947 384	-11 348
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationsfond		-69 336	-69 336
Summa bokslutsdispositioner		-69 336	-69 336
Resultat före skatt		878 048	-80 684
Årets resultat		878 048	-80 684

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31**2018-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

23 388 292

23 397 387

Inventarier, verktyg och installationer

8

215 771

141 271

Summa materiella anläggningstillgångar

23 604 063

23 538 658

Summa anläggningstillgångar

23 604 063

23 538 658

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

59 311

169 848

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

241 433

199 624

Summa kortfristiga fordringar

300 744

369 472

Kassa och bank

Kassa och bank

3 147 477

2 553 575

Summa kassa och bank

3 147 477

2 553 575

Summa omsättningstillgångar

3 448 221

2 923 047

SUMMA TILLGÅNGAR**27 052 284****26 461 705**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31**2018-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	210 300	210 300
Uppskrivningsfond	7 000 000	7 000 000
Reservfond	223 680	223 680
Fond för yttre underhåll	440 000	440 000
Summa bundet eget kapital	7 873 980	7 873 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 761 680	-6 680 996
Årets resultat	878 048	-80 684
Summa fritt eget kapital	-5 883 632	-6 761 680

Summa eget kapital

1 990 348	1 112 300
-----------	-----------

Avsättningar

Inre reparationsfond	9	779 742	748 892
Summa avsättningar		779 742	748 892

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut	22 958 275	23 364 659
Summa långfristiga skulder	22 958 275	23 364 659

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	406 384	406 384
Leverantörsskulder	509 991	449 112
Övriga skulder	348 062	317 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 482	63 311
Summa kortfristiga skulder	1 323 919	1 235 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**27 052 284****26 461 705**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 212 109	276 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		798 661	816 774
Erlagd ränta		-264 725	-287 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 746 045	805 426
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		68 728	-112 674
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		60 879	91 625
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		27 186	-202 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 902 838	581 508
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	-760 290	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	-121 626	-11 213
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		17 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-864 066	-11 213
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-406 384	-387 634
Utbetalning inre reparationsfond		-38 486	-34 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-444 870	-421 680
Förändring av likvida medel		593 902	148 615
Likvida medel vid årets början		2 553 575	2 404 960
Likvida medel vid årets slut		3 147 477	2 553 575

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

10-50

5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter	2019	2018
Avgift bostadsrätt	4 344 692	4 327 299
Hysesintäkter lokaler	24 140	24 145
Hysesintäkter p-plats	166 025	170 225
Hysesintäkter förråd	27 200	25 350
Hysesintäkter garage	9 600	9 600
Reavinst inventarier	14 121	37 188
Resultat försäljning av lägenhet	1 290 269	0
	5 876 047	4 593 807

Not 3 Fastighetskostnader	2019	2018
Vatten/avlopp	202 161	183 419
Fjärrvärme	827 030	850 111
Elförbrukning	380 158	391 618
Återdebiterad el	-82 432	-116 732
Renhållning	147 148	131 787
Rep & underhåll	120 380	368 841
Försäkringar	106 165	102 308
Avgift Comhem Tv	75 806	74 191
Fastighetsskatt/-avgift	160 405	136 360
Sotning	0	4 775
HSB Fastighetsskötsel enligt avtal	199 379	107 917
HSB Rep & underhåll	338 116	121 629
Trappstädning	105 332	62 708
	2 579 648	2 418 932

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9 343	7 852
Möteskostnader	3 091	56 744
Kontorskostnader	15 281	12 199
Telefonkostnader	5 128	5 130
Ekonomisk förvaltning	104 000	98 900
Föreningsavgifter	14 573	14 298
Our Energy el-administration	20 776	20 776
Övriga främmande tjänster*	104 750	0
Bankkostnader	3 218	4 396
Övriga kostnader	4 779	12 238
	284 939	232 533

* Underhållsplan 71 250 kr, Hemsida 33 500 kr.

Not 5 Personal	2019-12-31	2018-12-31
Lön fastighetsskötare	0	150 569
Arvode vicevärd	108 000	108 000
Arvode styrelse/revisor	82 900	61 800
Semesterlön	13 140	-16 654
Skattefria bilersättningar	0	1 049
Lagstadgade sociala avgifter	36 112	55 318
Särskild löneskatt pensionskos	0	1 913
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	8 899
Övriga personalkostnader	100	795
	240 252	371 689

Not 6 Kostnader av engångskarraktär	2019	2018
Kostnader av engångskarraktär	746 117	477 838

2018: Isolering av vindsutrymmen, 2019: Värme & ventilation

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 185 633	38 185 633
Inköp	760 290	0
Utgående anskaffningsvärden	38 945 923	38 185 633
Ingående avskrivningar	-21 788 246	-21 022 150
Årets avskrivningar	-769 385	-766 096
Utgående avskrivningar	-22 557 631	-21 788 246
Ingående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Redovisat värde	23 388 292	23 397 387
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	18 200 000	13 200 000
Byggnader	49 205 000	32 076 000
	67 405 000	45 276 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	909 270	898 057
Inköp	121 626	11 213
Försäljningar/utrangeringar	-37 500	0
Utgående anskaffningsvärden	993 396	909 270
Ingående avskrivningar	-767 999	-717 321
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	33 771	0
Årets avskrivningar	-43 397	-50 678
Utgående avskrivningar	-777 625	-767 999
Redovisat värde	215 771	141 271
Not 9 Inre reparationsfond	2019-12-31	2018-12-31
Ingående fond	748 892	713 602
Årets uttag	-38 486	-34 046
Årets avsättning	69 336	69 336
Utgående nedskrivningar	779 742	748 892
Utgående fond	779 742	748 892

Brf Stormhatten

Org.nr. 793200-0321

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 625 536	1 625 536
Förfaller senare än 5 år	21 332 739	21 739 123
	<u>22 958 275</u>	<u>23 364 659</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 207 000	25 207 000
Not 12 Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	0	6 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

ÖSTERSUND 2020-03-31



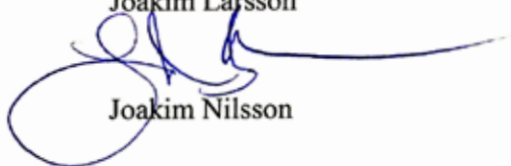
Joakim Larsson



Bo Berglund



Lena Sundin



Joakim Nilsson



Örjan Oden

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-04-01



Per-Erik Björk



Maria Laurin

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Brf Stormhatten

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Stormhatten för perioden 2019-01-01—2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad kunna försäkra oss om att balans och resultaträkning 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 balansräkning 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 2019.

Östersund den 1 april 2019



Per-Erik Björk

Revisor



Maria Laurin

Revisor

VAL TILL STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING

Förtroende-uppdrag	Nuvarande innehavare	Mandat-period	Nominerad/ställer upp för omval	Valberedningens förslag
Styrelse:				
Ordförande	Joakim Larsson	2019-2021	ett år kvar av mandatet	
Sekreterare	Örjan Odén	2020-2022	Örjan Odén	Örjan Odén
3 Ordinarie	Joakim Nilsson	2020-2022	Joakim Nilsson	Joakim Nilsson
styrelse-	Bo Berglund	2020-2022	Bo Berglund	Bo Berglund
ledamöter	Lena Sundin	2019-2021	ett år kvar av mandatet	
1 styrelse-suppleant	Jonas Lindgren	2019-2020	ställer ej upp för nästa mandat	Johan Loo Larsson
Revisorer:				
2 ordinarie	Per-Erik Björk	2020-2021	Per-Erik Björk	Per-Erik Björk
revisorer	Maria Laurin	2020-2021		Susanne Hellström
Revisors-ersättare	Steen Viberg	2020-2021		Annelie Norkvist
Valberedning:				
	Lena Sundin	2020-2021	Lena Sundin	Lena Sundin
3 ordinarie	BoÖrjan Försth	2020-2021	BoÖrjan Försth	Emil Hugoh
	Vakant	2020-2021		BoÖrjan Försth

FÖRSLAG TILL ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/SUPPLEANTER

Valberedningens förslag: oförändrat

FÖRSLAG TILL ARVODEN FÖR STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING

Förtroendeuppdrag/uppgift	Nuvarande arvoden	Valberedningens förslag 2020
1. Styrelsens ledamöter/suppleanter	600 kr per protokollfört möte	oförändrat
2. Mötesordförande	250 kr per protokollfört möte	oförändrad
3. Protokollskrivare	250 kr per skrivet protokoll	oförändrat
4. Revisorer	4 000 kr per revision att dela på	oförändrat
5. Valberedningens ledamöter	4 000 kr per valberedning att dela på	oförändrat

Förslag till Verksamhetsplan för år 2020

Styrelsens förslag till underhållsinvesteringar för verksamhetsåret 2020.

- Utemiljön; Fortsatt arbete. Bl a plantering av bärbuskar runt lekplatsen samt förbättra gräsmattorna. Iordningställande av grillplats. m. m.
- Ny radonmätning. För att få ett bättre underlag innan åtgärder görs.
- I övrigt- akuta underhållsåtgärder under verksamhetsåret

Styrelsens förslag till mötesordning för verksamhetsåret 2020

Arbetsmöte	2020-01-14	Träff med Octopal och AFRY ang. radonmätningen
Styrelsesammanträde	2020-01-27	Förslag till årsredovisning/Bokslut inför årsmötet. Underlag till revisorerna för revision.
Styrelsesammanträde	2020-02-11	Stoppdatum för motioner och nomineringar 13 mars.
Styrelsesammanträde	2020-03-25	Motionsbehandling av inkommande motioner. Årsmötet skjuts upp p. g. a. rådande omständigheter.
Styrelsesammanträde	2020-05-05	Årsredovisningen för år 2019. Årsmötet beslutas att flyttas.
Arbetsmöte	2020-05-19	Planering inför årsmötet. Årsmötet kommer att hållas den 17 juni. Förslag till verksamhetsplan.
Ordinarie föreningsstämma/Årsmöte	2020-06-17	Årsredovisning för år 2019. Val etc.
Konstituerande styrelsemöte	2020-06-17	Konstituering av styrelsen.
Styrelsesammanträde	2020-08-25	
Styrelsesammanträde	2020-09-22	
Styrelsesammanträde	2020-10-27	
Styrelsesammanträde	2020-11-24	Förslag till Verksamhetsplan/Budget inför halvårsmötet.
Föreningsstämma/Halvårsmöte	2020-12-11	Verksamhetsplan/Budget för år 2021.

Brf Stormhatten
793200-0321

Brf Stormhatten			200124	200124
793200-0321				
Jämförelse budget mot utfall 2019				
	UTFALL	BUDGET	AVVIKELSE	
	2019	2019	2019	
INTÄKTER				
3610	Avgifter bostadsrätter	4 344 692	4 278 432	66 260
3611	Hyresintäkter lokaler	24 140	24 144	-4
3612	Hyresintäkter p-plats	166 025	171 600	-5 575
3613	Hyresintäkt förråd	28 000	29 700	-1 700
3614	Hyresintäkt garage	8 800	9 600	-800
3890	Reavinst inventarier	14 121	0	14 121
3973	Fsg lägenhet	1 290 269	0	1 290 269
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		5 876 047	4 513 476	1 362 571
FASTIGHETSKOSTNADER				
4610	HSB Rep & Underhåll	-338 116	-160 000	-178 116
4611	HSB Fastighetssskötsel enl avtal	-199 379	-170 000	-29 379
4612	Trappstädning	-105 332	-104 000	-1 332
4710	Vatten	-202 161	-190 000	-12 161
4720	Fjärrvärme	-827 030	-900 000	72 970
4730	Elförbrukning brutto	-380 158	-400 000	19 842
4731	Elförbrukning återdebiterad	82 432	120 000	-37 568
4740	Renhållning	-147 148	-135 000	-12 148
4750	Sotning	0	0	0
4760	Reparation & underhåll	-120 380	-500 000	379 620
4770	Försäkringar	-106 165	-104 225	-1 940
4771	Självrisk vid skada	0	-40 000	40 000
4780	Kabel tv avgift	-75 806	-75 000	-806
4910	Fastighetsskatt/-avgift	-160 405	-137 000	-23 405
4920	Uttagsbeskattning moms	0	0	0
Summa fastighetskostnader		-2 579 648	-2 795 225	215 577
Övriga kostnader				
6010	Kontor/Telefon/Porto	-7 462	-20 000	12 538
6530	Redovisningstjänster	-104 000	-100 000	-4 000
6071	Möteskostnader	-3 091	-10 000	6 909
6990	Övriga kostnader/Förenings/Bank	-170 386	-40 000	-130 386
Summa övriga kostnader		-284 939	-170 000	-114 939
Personalkostnader				
7041	Arvode vicevärd	-108 000	-108 000	0
7042	Arvode styrelse/revisor	-82 900	-62 000	-20 900
7082	Semesterlön	-13 140	0	0
7510	Arb.giv.avg + löneskatt	-36 112	-34 000	-2 112
7690	Övriga personalkostnader	-300	-5 000	4 700
Summa personalkostnader		-240 452	-209 000	-18 312
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-3 105 039	-3 174 225	82 326
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		2 771 008	1 339 251	1 444 897
Avskrivningar				
7821	Avskrivning byggnader	-45 792	-45 792	0
7822	Avskrivning byggnadsuprustning	-698 071	-698 071	0
7824	Avskrivning sophus	-13 397	-13 397	0
7828	Avskrivning markanläggning	-12 125	-8 836	-3 289
7830	Avskrivning inventarier	-43 397	-50 000	6 603
Summa avskrivningar		-812 782	-816 096	3 314
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		1 958 226	523 155	1 448 211
Finansiella intäkter och kostnader				
8410	Räntekostnader fastigheter	-264 725	-310 000	45 275
8490	Övriga finansiella kostnader	0	0	0
S:a finansiella intäkter och kostnader		-264 725	-310 000	45 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 693 501	213 155	1 493 486
Avsättning till fonder m.m				
7920	Kostnader av engångskaraktär	-746 117	0	-746 117
8870	Avsättning inre repfond	-69 336	-69 336	0
Summa avsättningar		-815 453	-69 336	0
RESULTAT		878 048	143 819	734 229
LIKVIDITETSBUDGET				
Resultat enligt resultatbudget		Räntekalkyl 2020 på lån 191231		
Avgår	Skuld	Amortering	Skuld	
Avskrivningar	191231	2020	201231	
Finansiering	22 364 659	-406 384	21 958 275	Avskr 828 901
Amorteringar	0	0	0	Amort -406 384
		22 364 659	-406 384	21 958 275
BUDGETERAT LIKVIDITETSÖVERSKOTT				

Anteckningar

[illegible]

Tack

för att du visat intresse för din bostadsrättsförening.

Felanmälan: tel 010-303 23 00 eller [hsb.se/felanmalan](https://www.hsb.se/felanmalan)

vicevard@stormhatten.se | styrelsen@stormhatten.se

Kontoret är öppet måndagar kl 18-19. | Hemsida: www.stormhatten.se