ÅRSREDOVISNING 2020

BRF. STORKEN 4, LULEÅ

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetsåret 2020 är Bostadsrättsföreningen Storken 4:s (brf. Storken) 28:e verksamhetsår sedan bildandet 1992. Brf. Storken 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på Fredsgatan 2 i Luleå upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. Föreningen har haft ett protokollfört styrelsemöte under året. Samtliga funktionärer är valda på 2 verksamhetsår.

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Sandberg, ordf.	omval 2021
Josefine Larsson, ledamot	omval 2021
Ioanna Rautio, ledamot	omval 2020
Bror-Einar Johansson, ledamot	omval 2021

Styrelsesuppleanter

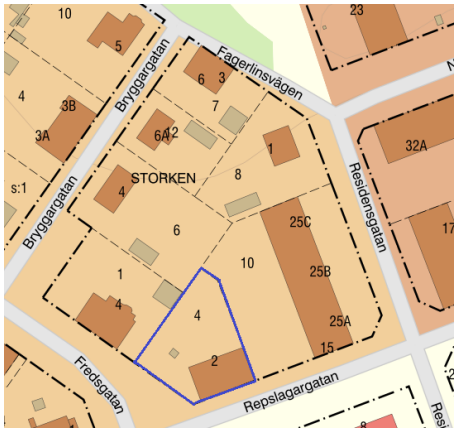
Aslak Rautio	omval 2020
Ann-Charlotte Sundling	omval 2021
Camilla Grane, kassör	omval 2020

Revisor

Annika Sandberg	omval 2020

Fastigheten

Brf- Storkens fastighet utgörs av fastigheten Storken 4 i Luleå på Fredsgatan 2 i Luleå, markerad med blått i figur till höger. Fastigheten omfattar tomtmark om 812 m^2 bebyggd med ett flerfamiljshus om fyra lägenheter uppfört 1927. Total boyta i föreningen är 414 m^2 och total uppvärmd yta i huset är ca 600 m^2. Fastigheten förvärvades till föreningen under slutet av 1991 i samband med föreningens bildadande.



Bostäder och lokaler

Föreningens hus innehåller fyra lägenheter och gemensamma ytor. Den sammanlagda ytan fördelas enligt följande: Lägenheterna 1001 upptar entréplan och 1101 våningen en trappa

upp. Två trappor upp återfinns lägenheterna 1201 och 1202 samt vindsförråd tillhörande föreningen och ett förråd i kattvindan tillhörande 1201. I källaren återfinns ett gemensamt förrådsutrymme och torkrum, samt gemensam tvättstuga med bastu och dusch. Källaren inrymmer även ett hobbyrum, två förråd tillhörande 1001, samt två förråd tillhörande 1101.

Årets verksamhet i korthet

Under året har inga lägenheter överlåtits i föreningen. Det har heller inte genomförts några större underhållsåtgärder i föreningen. Däremot innebar året fortsatta kostnader för åtgärder kopplade till en brandskyddsinspektion som genomfördes av räddningstjänsten 2018. Åtgärderna i korthet:

- En branddörr och dörrstängare med brandklassning har installerats i trapphuset mellan entreplan och källarplan
- Skåp för brandritningar har installerats i trapphuset på entreplan

Sammanlagt har föreningen nu haft kostnader på nära 70 000 kr kopplade till brandinspektionen. Det är bedömningen att inga fler kostnader ska uppstå i ärendet. Utöver brandskyddsrelaterade kostnader var det ett ganska normalt år i föreningen där den största åtgärden i övrigt var installation av ny hängränna för avledning av takvatten längs gaveln mot Residensgatan.

Förvaltning

Ordförande för föreningen har varit Johan Sandberg. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Camilla Grane. Daglig tillsyn och skötsel av hus och trädgård såsom städning av gemensamma ytor, gräsklippning, planteringar och snöskottning har som brukligt skötts av föreningens medlemmar gemensamt. Fastighetsförvaltningen sköts i egen regi av styrelsen. Föreningen har inga anställda.

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Svenska Handelsbanken
Bredband	Lunet
El och fjärrvärme	Luleå Energi
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Styrelsestöd	Bostadsrätterna
Vatten och sopor	Lumire

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Vi har låga avgifter och en låg belåning i kombination med en fastighet i gott skick. Månadsavgifterna för föreningen har under året varit oförändrade, i likhet med de senaste 10 åren. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige. Vid utgången av verksamhetsåret hade föreningen en belåning på 2 548 kr/kvm bostadsyta, en i sammanhanget mycket låg belåning.

Kostnadsbasen i föreningen är mycket stabil från år till år med avseende på löpande utgifter. Variationen i föreningens utgifter härrör från underhållsinsatser och beslutade projekt som genomförs såsom nya fönster, omdragning av el, värmesystemsbytem etc., se bilaga 1.

Föreningens årsredovisning baserar sig på K2-regelverket, ett regelverk framtaget för mindre företag och föreningar. K2 leder till att resultatet skiljer sig mer från år till år då föreningens underhållsåtgärder och renoveringar kostnader belastar resultatet för det år de betalas istället för över flera år genom avskrivningar.

Övrigt

Under 2020 diskuterades en omfördelning av månadsavgifternas inbördes storlek. Förändringen innebär en återgång till föreningens historiska månadsavgifter baserade på andelstal. Förändringen av månadsavgifterna får verkställighet från och med halvårsskiftet 2021. Aktuella andelstal härrör från beslut på 2006 års årsmöte.

Ekonomisk översikt

Resultatrapport flerårsöversikt

	2016	*2017*	*2018*	*2019*	2020
Löpande intäkter					
Månadsavgifter	*181 315*	*187 784*	*184 022*	*188 267*	178 730
Löpande kostnader					
El & fjärrvärme	*41 573*	*42 875*	*43 241*	*45 520*	45 073
Va, sopor	*16 838*	*24 496*	*20 187*	*20 074*	15 199
Försäkring	*7 627*	*9 755*	*13 512*	*14 594*	15 015
Fastighetsskatt	*4 920*	*5 026*	*5 127*	*5 316*	5 517
Bankavgifter	*5 723*	*1 601*	*2 267*	*2 269*	2 193
Räntor	*23 094*	*24 360*	*21 469*	*26 228*	23 416
Amorteringar	*32 048*	*51 148*	*48 993*	*47 817*	52 048
Kostnader i projekt och underhåll					
Projekt och underhåll (se noter för årets spec.)	*285 395*[1]	*7 014*	*10 760*	*43 873*[2]	46 180[3]
Resultat	*- 235 903*	*21 509*	*18 466*	*- 17 424*	- 25 911

[1] 2016 års resultat påverkas av ett kostsamt byte av alla gamla radiatorer i huset, en ny lägenhetsdörr till 1202, fasadbelysning, samt en ny tvättmaskin och torktumlare. Fullständig förteckning i bilaga 1.
[2] 2019 års resultat påverkas av kostnader kopplade till brandskyddstillsyn i huset. Tillsynen ledde till installationen av en ny larmcentral i trapphus, samt rök- och värmedetektorer. Fullständig förteckning i bilaga 1.
[3] 2020 års resultat påverkades av fortsatta kostnader kopplade till brandskyddstillsyn i huset. Detta år med bland annat installation av branddörr, dokumentation och ritningar, samt arbete med hängrännor. Fullständig förteckning i bilaga 1. Föreningen har nu sammanlagt haft kostnader på ca 70 000 kr kopplade till brandtillsynen. Detta utan att behöva belasta föreningen med nya lån.

Balansrapport

	2016	2017	2018	2019	2020
Ingående kontobalans per den 1/1	**69 256**	**33 354**	**54 872**	**69 738**	**52 314**
Resultat 2019	- 235 903	21 518	14 866	- 17 424	- 25 911
Upplåning	200 000	-	-		
Utgående saldo per den 31/12	**33 354**	**54 872**	**69 738**	**52 314**	**26 403**
Lånebild per den 1/1	**1 087 041**	**1 254 993**	**1 203 845**	**1 154 852**	**1 107 035**
Amorteringar	- 32 048	- 51 148	- 48 993	- 47 817	- 52 048
Nya lån	200 000	-	-	-	-
Lånebild per den 31/12	**1 254 993**	**1 203 845**	**1 154 852**	**1 107 035**	**1 054 978**
Lån per kvadratmeter boa	2 995	2 873	2 789	2 674	2 548

Noter

Utbetalningar i projekt och underhåll 2019:

Utbetalningar projekt	**Hela 2020**
Diverse förbrukning	-
Diverse trädgård	4 483
Medlemskap Bostadsrätterna	1 170
Övrigt	60
Brandskydd	33 477
Bolagsverket	700
Skrivare	3 490
Utebelysning	2 800
Summa projekt	**46 180**

Styrelsens underskrifter

Johan Sandberg, ordf.

Bror-Einar Johansson, ledamot

Ioanna Rautio, ledamot

Josefine Larsson, ledamot

Bilaga 1.
Förteckning över genomförda ombyggnader, reparationer och andra åtgärder i fastigheten.

År	Åtgärd	Kommentar	Beko stat (1)
1928	Huset står färdigt	Stomme av stående 4”2*8” plank	
~1950	Fasadtegel sätts upp		
1981	Slipning och lackning av samtliga lägenhetsgolv		
1982	Oljepanna ersätts med fjärrvärme.	Inklusive översyn och termostatreglering av samtliga radiatorer i huset.	
1982-83	Totalrenovering av fastigheten - Tilläggsisolering av vindbjälklag, yttertak och yttervggar - Reparation av yttertak mot gården - Målning av utvändig plåt - Rivning av trapphus vid köksingång och flytt av källartrappa till trapphus - Inredning av två vindslägenheter - Ombyggnad av lägenheter på entreplan och 1tr - Ljudisolering mellan nya sovrum i entreplan och 1tr - Iordningställande av tvättstuga och vedeldad bastu - Iordningställande av hobbyrum i källaren - Översyn och målning av fönster och dörrar - Montering av brandstegar till vindslägenheter -	- Invändig tilläggsisolering - Delvis ny takpanel, samt ny underlagspapp. Återanvändning av bef. Taktegel - Nya stamledningar för vatten och avlopp i ombygda kök samt kontroll av bef. stam i badrum - Nya elledningar i samtliga utrymmen berörda av ombyggnaden - Ytor från trapphus, jungrukammare och skafferier utökade köksytorna på entreplan och 1tr från ca 10 till 25 kvm. - Uppdelning av ett stort rum i vardera stor lägenhet till två sovrum - Originalfönstrens kvalitet konstaterades vara mycket hög	-
1983	Ny yttertrapp i tryckimpregnerat trä		
1983-1985	Iordningställande av trädgård	Planteringar och renovering av trädgårdsmöbler. Nytt grus på gårdsplan	
1986	Renovering av badrum i lägenhet på entreplan	Efter vattenskada	
1987	Rivning av oljetank i källare	Tanken grävdes ner i trädgården.	
1988	Reparation och målning av hängrännor och stuprör		
1989	Rivning av minigarage på gårdsplan		
1990	Framdragning av kabelrör för fiberoptik till fastigheten	Skedde på Televerkets initiativ för framtida bredbandsanslutning	
1990	Byte av tvättmaskin	Torktumlare skrotades i samma veva.	
1992	Ombildning till bostadsrättsförening		
1992	Installation av kodlås till ytterdörr		
1993-1995	Renovering av skorsten och installation av vattenmantlade braskaminer i lägenheter på	Ståltuber installerade i bef. skorstenspipor. Godkänd slutbesiktning	

	entreplan och 1tr. Installation av expansionskärl med värmecirkulation samt reglerutrustning för braskaminer. Ny gångbrygga på taket för sotare. Rivning av utvändig skorstensfejarstege på gårdsfasaden.	1995-03. Vattenmantlade braskaminer anslutna till fastighetens värmesystem.	
1994	Utökning av lägenhet 3 (nuvarande 1201) till 2 rok genom inredning av råvind.		
1995	Installation av ringledning till samtliga lägenheter		
1995	Reparation och målning av flaggstång		
1995	Fabriksrenovering och målning av alla fönster och installation av friskluftsintag i ett fönster per rum.		
1995	Ny golvbeläggning i trapphuset		
1996	Iordningställande av bilplatser med motorvärmaruttag tillhörande lägenheterna 1 och 2 (nuvarande 1001 och 1101)		
1996	Reparation och målning av puts på gavelvindskivor och takfot		
1997	Nytt tegeltak inklusive underlagspapp, tegelläkt, snörasskydd och takfotsdropplåt på tak mot gatusidan		
1997	Reparation och målning av av hängrännor och stuprör från tak mot gatusidan		
1998	Snörasskydd och ny takfotsdropplåt på tak mot gårdssidan		
1998	Ny plåtklädsel på skorsten och balkong		
1998-1999	Plantering av ny häck mot Fredsgatan 4		
1999	Byte av tvättmaskin till Cylinda Sverigetvätten		
2000	Renovering och målning av utemöbler		
2001	Nytt plank mot Lulebos fastighet på Residensgatan med port för genväg till centrum.		
2002	Ny kompostlåda		
2003	Nytt tegeltak inklusive underlagspapp och tegelläkt på tak mot gårdssidan, samt ny taklucka på tak mot gårdssidan		
2005	Målning av plåtklädsel på skorstenen		
2005	Reparation av stödmur mot Lulebos fastighet på Residensgatan		
2005	Ny dränering oh värmeisolering längsgrundmur på gårdssida och gavel mot Fredsgatan. Bortforsling av nedgrävd oljetank		
2006	Ny termostatblandare i duschrum vid bastu		
2006	Ny flaggstång		
2006	Stambyte i samband med badrumsrenovering i lägenhet 2 (nuvarande 1101)		

2006	Ny grusplan och ny stensatt uteplats på gavel mot Fredsgatan, samt utanför lägenhet 1 (nuv 1001)		
2006	Sanering av tjärkablar		
2007	Nya hängrännor och stuprör in mot gården		
2007	Ny utetrapp i tryckimpregnerat trä		
2011	Nya fönster och ytterdörrar	Fönster levererades från Råneå Finsnickeri. Treglasfönster med U-värde 1,1. Installation under den kallaste vintern på många år. Bytet pågick från november till början av februari på grund av kylan.	B
2011	Nytt stigarrör från fjärrvärmecentral till expansionskärl på vinden	Genomfördes som en akutåtgärd efter ett nattligt läckage uppe på vinden. Johanssons rör genomförde åtgärden och överdebiterade grovt. Fakturan bestreds framgångsrikt.	B
2011	Byte av gamla elledningar och armaturer i källaren		B
2011	Relining av samlingsrör (avloppet) i källaren efter mindre läckage. Samtidigt byte av påslag från badrumsstam i det mindre lägenhetsförrådet tillhörande 1001.	Relining av Proline, rörarbete av Brändöns Rör. Utgrävning, rivning och ny gjutning av golv genomfördes av Johan S och Hans Ö.	B
2012	Byte av läckande skarvar i värmesystemet	Godstjockleken på värmesystemets rör var mycket god – åtskilliga millimeter.	B
2013	Borttagning av vägg mellan gamla vedförrådet och förrådet intill i källaren efter att inläckande vatten i vedförrådet upptäckts.		B
2014	Utgrävning av jordgolv i vedförråd och rivning av grovbetonggolv i intilliggande förråd, samt gjutning av nytt betonggolv isolerat med pordrän 100 mm	Utgrävning och rivning av Hans Ö och Johan S. Gjutning och isolering av Hans Ö och Tumstocken Bygg AB.	B
2014	Målning och renovering av källarfönster mot Repslagargatan.	Renoveras av Johan S	B
2014	Installation av ny cirkulationspump till värmesystemet i källaren	Installation genomförd av PA:s rör. Orimligt hög räkning – ej bestridd.	B
2014	Ny tvättmaskin ASKO		B
2014	Totalrenovering av lgh 1201 påbörjad	Renoveras av Teis Christiansen med firma TCH Bygg	B
2014	Nytt köksgolv i 1101	Anmärkning: Golvbjälkar i gamla golvet saknade stöd av tidigare bärande vägg efter renovering 1982-83. Golvbjälkar hängde fritt – endast fästa med grov spik upp mot gammalt plankgolv i 1101. Nya golvbjälkar (endast material) bekostat av föreningen, resten av lägenhetsinnehavare.	L + B

2015	Totalrenovering 1201 färdigställs. Nytt kök, badrum och golv i hela lägenheten. Nydragen el i lägenheten.	Renoveras av Teis Christiansen med firma TCH Bygg	L
2015	Omfattande renovering av 1001 efter ägarbyte.	Renoveras av Teis Christiansen med firma TCH Bygg	L
2015	Ny lägenhetsdörr till lägenhet 1201	Teis Christiansen med firma TCH Bygg	B
2015	Installation av fiber i hela huset. Enskild fiber till varje lägenhet med enskilda fibermodem. Indragning via gavel mot Repslagargatan.	Finansierades genom medlemmarna själva genom inbetalning av 5500 kr per uppkopplad lägenhet.	L
2015	Fasadens övre del på gavel mot Repslagargatan renoveras genom skrapning av löst murbruk och ifyllnad med nytt. Reparation och målning av puts på gavelvindskivor och takfot.	Genomfördes av Teis Christiansen med stöd av en gammal murare från Dalarna som bistod med recept på bruk och puts.	B
2015	Ny mellanvägg, samt inredning av torkrum med torklinor i gamla vedförrådet.	Genomfördes av Johan S	B
2015	Uppdatering av värmesystemet genom installation av ny fjärrvärmecentral. Samtidig urkopplning av de gamla vattenmantlade kaminerna i 1001 och 1101.	Genomfördes av Luleå Energi respektive Brändöns rör.	B
2015	Lägenhet 1202 totalrenoveras med nytt kök, badrum och ombyggnad av lägenhetsförrådet på råvind till sovalkov i lägenheten.	Renoveras av Teis Christiansen med firma TCH Bygg	L
2016	Nya radiatorer i lägenheterna 1001, 1101 och 1202. Reparation och utbyte av gamla läckande ventiler och kopplingar i källare och lägenheter	Genomfördes av Brändöns rör. Asbestsanering av rörisolering runt läckande ventiler och skarvar genomförd av OCAB.	B
2016	Energideklaration genomförs.	Huset får energiklass C vilket är ungefär i nivå med kraven för nya fastigheter.	B
2016	Ny lägenhetsdörr till lägenhet 1202 som totalrenoverats föregående år.	Teis Christiansen med firma TCH Bygg	B
2016	Ytterligare en tvättmaskin, samt en tumlare inskaffas. Båda av märket ASKO. Installeras som stapel intill diskbänk i tvättstuga		B
2016	Reparation av puts runt fönster till lägenhet 1101	Genomförd av Johan S	L
2016	Installation av belysning på fasaden mot gården vid: köksingång 1001, entre, balkong, samt vid knut mot Fredsgatan.	Mycket dyr installation på grund av omfattande omdragning av gammal el.	B
2019	Brandskyddsöversyn genomförd. I samband med detta installerades brandlarm med detektorer och larmsignaler i källare och trapphus. Larmcentral i trapphus.	Larmcentralen har kapacitet för inkoppling av fasta brandvarnare i samtliga lägenheter som framtida expansionsmöjlighet. Installation genomförd av Norrlarm	B
2020	Ny hängränna för avledning av regnvatten från stupröret vid hörnet mot Repslagarg. och Residensg. runt gavel och utsläpp ner mot lekplats på grannfastigheten.	Installation av dörr genomförd av Hans Nordberg, Luleå byggtjänst.	B
2020	Ny branddörr och stängare installerad i trapphus mot källare	Installation av dörr genomförd av Hans Nordberg, Luleå byggtjänst. Installation	B

		av brandklassad dörrstängare av Johan S.	
2020	Utebelysning, fasad på gavel mot Repslagaragatan installerad.		B

(1) Teckenförklaring för bekostat av: L = lägenhetsinnehavare
B = bostadsrättsföreningen