

Årsredovisning

för

Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2010

2013

Bostadsrättsföreningen Urnan 11 (716419-8983) Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen registrerades 1987-04-27.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urnan 11 i Solna efter förvärv som skedde 2003-06-19. Fastighetens gatuadresser är Huvudstagatan 14, Karolinagatan 10 samt Polhemsgatan 7 och 3.

Fastigheten innehåller 97 lägenheter varav 85 är upplåtna med bostadsrätt och 12 är hyresrätter samt 10 förråd och 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 139 medlemmar (inkl medägare) och under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-20.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Wallin	Ordförande
Leif Eriksson	Vice ordförande
Ingrid Melin	Sekreterare
Anneli Forsberg	Ledamot
Susanne Karlfeldt	Ledamot
David Allon	Suppleant
Robert Sundberg	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av Thomas Wallin, Leif Eriksson och Ingrid Melin två i förening.


Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Den på föregående årsstämma valde auktoriserade revisorn Mats Segerros har granskat föreningens räkenskaper. Revisorssuppleant har varit auktoriserade revisorn Johan Fransson.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2010-04-20 varit Jan-Erik Melin (sammankallande), Eva Allon, Bosse Wallin och Tommy Eriksson (avflyttad okt 2010). 

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90.000 kr och till revisorn med 22.500 kr.

Fastigheten

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår även momenten fastighetsmaskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under året

Utförda upphandlingar

- upphandling av plattsättning av merparten av gårdens asfaltytor samt anläggning av murar, Gevert Bergman Bygg AB
- upphandling av installation av fiberkabel till fastighet och lägenheter, Ownit Broadband AB
- upphandling av byte av reglercentral Polhemsgatan 7 för fjärrvärme, Norrenergi AB
- upphandling för utbyte av styrmotorer för ventilationssystemet, Bygg & Elinstallationer i Solna AB

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

- fjärrvärme årsavtal, Norrenergi AB
- 5-årsavtal för leverans av bredband och IP-telefoni, Ownit Broadband AB, utan kostnader för de boende.


Övriga genomförda åtgärder och händelser

- byte av 4 styrmotorer för ventilationssystemet
- förhöjda radonvärden från mark har genom ventilations- och tätningsåtgärder i trapphus och källare reducerats till nivåer som är försumbara; därmed har fastigheten inga mätbara radonproblem
- avgifterna för föreningens hyreslägenheter justerades med 2,1% fr. o m 1 oktober i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.
- För att ytterligare reducera föreningens räntekostnader har under året en engångsamortering på 223.000 kr gjorts utöver beslutad amortering på 200.000 kr per kvartal eller totalt 1.023.000 kr för 2010. Föreningens låneportfölj har därmed kunnat sänkas till 39,6 milj kr från ursprungliga 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003. Sammanlagt har under samma tid ca 9,6 milj kr av egna medel investerats i fastigheten.

Under verksamhetsåret har föreningen haft två städdagar - en under våren och en under hösten- då medlemmarna också beretts tillfälle att göra sig av med grovsopor i inhyrda containrar; deltagande medlemmar fick vid därpå följande samkväm med korvgrillning information om aktuella projekt av föreningens ordförande. Container inkl elavfall för grovsopor har ställts ut en gång i kvartalet.

Våra hyresgäster och under året nyinflyttade medlemmar fick dessutom en julblomma.

Information

Föreningen har under året givit ut ett antal informationsmeddelanden till boende i Urnan 11. Informationen har delgivits via anslag i fastighetens portar och genom utdelning till samtliga lägenheter. Tre nyhetsbrev har under året delats ut till samtliga boende med information om aktuella frågor och genomförda och planerade åtgärder. Föreningens hemsida www.urnan11.se har under året funnits tillgänglig och uppdaterats. Föreningens medlemmar har också beretts tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera/presentera enskilda ärenden. 

Budget för år 2011

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2011 beräknas ge ett underskott på 122.000 kr efter avskrivningar och skatter på ca 1,1 miljoner kronor. Underskottet uppstår genom att beräknade ökningarna i kostnadsposter som fastighetsskötsel, fjärrvärme, städning, hisskötsel, snöröjning samt ökade räntekostnader inte kan kompenseras av motsvarande intäktshöjningar. En balanserad budget skulle motsvara en potentiell avgiftshöjning på 3,2%.

Årsavgifter och hyror

Inga ändringar i årsavgifterna föreslås för 2011.

Hyresförhandlingarna för 2010 och 2011 har skett och sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Enligt den nya modell som nu gäller där stadens bostadsbolag inte längre är normgivande beräknas förhandlingar även i år inte bli klara förrän till hösten. Vi räknar med höjningar för våra 12 hyreslägenheter på ca 3 %, men sannolikt inte förrän från 1 oktober.

Investeringsplan

För 2011 beräknas föreningens investeringar till max ca 500.000 kr, där de större posterna avser målning av takkupor och årskostnaden för bredband. För detaljer se vidare bilagda investeringsplan för 2011 - 2012. Investeringarna finansieras med egna likvida medel.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	244 841
årets förlust	-17 063
	227 778
disponeras så att	
i ny räkning överföres	227 778 

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 809 579	4 707 014
Övriga rörelseintäkter		0	1 048 282
		4 809 579	5 755 296
Rörelsens kostnader			
Direkta kostnader		-2 062 252	-1 957 383
Övriga externa kostnader		-409 125	-561 023
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar	2	-934 651	-927 392
		-3 406 028	-3 445 798
Rörelseresultat		1 403 551	2 309 498
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 406	116 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 419 129	-1 618 743
Resultat efter finansiella poster		55 828	807 363
Skatt p.g.a ändrad omtaxering	3	51 005	0
Skatt på årets resultat		0	-27 491
Övriga skatter		-123 896	-123 384
Årets resultat		-17 063	656 488

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	116 113 711	115 914 626
Inventarier, verktyg och installationer	5	21 800	46 170
		116 135 511	115 960 796
Summa anläggningstillgångar		116 135 511	115 960 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga värdepappersinnehav</i>			
Värdepappersinnehav	6	1 192 404	2 046 370
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 286
Övriga fordringar		498 201	454 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 913	158 444
		710 114	614 542
Kassa och bank		632 181	1 349 072
Summa omsättningstillgångar		2 534 699	4 009 984
Summa tillgångar		118 670 210	119 970 780
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		76 360 000	76 360 000
Reservfond		29 900	29 900
		76 389 900	76 389 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		244 841	266 652
Årets resultat		-17 063	656 488
		227 778	923 140
Summa eget kapital		76 617 678	77 313 040
Avsättningar			
Reparationsfond yttre underhåll		1 051 250	596 701

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		39 604 166	40 628 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		227 257	331 055
Aktuella skatteskulder		123 896	150 875
Övriga skulder		39 909	46 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 006 054	904 166
		1 397 116	1 433 039
Summa eget kapital och skulder		118 670 210	119 970 780
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 228 000	50 228 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ms</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Likvida medel

	2010	2009
Likvida medel		
Kassa	554	554
Nordea	631 627	1 348 518
	632 181	1 349 072

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

1 Intäktslag

	2010	2009
Hysesintäkter	-862 053	-839 536
Avgifter	-3 930 565	-3 849 591
Övriga intäkter	-16 960	-17 887
	-4 809 578	-4 707 014

2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier och verktyg	20 %

3 Extraordinära intäkter

	2010	2009
Skatt p.g.a ändrad omtaxering	51 005	0

4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	121 942 753	121 175 241
Inköp	1 109 366	767 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 052 119	121 942 753
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 028 127	-5 136 615
Årets avskrivningar	-910 281	-891 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 938 408	-6 028 127
Utgående redovisat värde	116 113 711	115 914 626
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	61 347 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	33 268 000
	108 000 000	94 615 000

5 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	285 010	285 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 010	285 010
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-238 840	-202 960
Årets avskrivningar enligt plan	-24 370	-35 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 210	-238 840
Utgående redovisat värde	21 800	46 170

6 Kortfristiga värdepappersinnehav

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 046 370	1 913 454
Förändring	-853 966	132 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 192 404	2 046 370
Utgående redovisat värde	1 192 404	2 046 370

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre reparatiosf.	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 360 000	29 900	596 701	266 651	656 488
Disposition av föregående års resultat:			454 549	-21 810	-656 488
Årets resultat					-17 063
Belopp vid årets utgång	76 360 000	29 900	1 051 250	244 841	-17 063

8 Långfristiga skulder

1 Generell säkerhet
1.1 Fastigheten Solna Urnan 11

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea Hypotek	-39 604 166	-40 628 000

Solna den 22 mars 2011

Thomas Wallin

Leif Eriksson

Ingrid Melin

Ahneli Forsberg

Susanne Karlfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2011.

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urnan 11

Org.nr 716419-8983

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 23 mars 2011



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor