

Årsredovisning

för

Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2011 

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Urnan 11 (716419-8983) Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 källarförråd och 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 134 medlemmar (inkl medägare) och under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-04.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning (t.o.m september 2011):

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

Från oktober 2011, då Ingrid Melin avflyttade, inträdde Susanne Karlfeldt som sekreterare och firmatecknare och David Allon som ledamot.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av Thomas Wallin, Leif Eriksson och Ingrid Melin två i förening. Från oktober 2011 ersattes Ingrid Melin av Susanne Karlfeldt.



Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2011 varit Jan-Erik Melin som efter avflyttning på styrelsens uppdrag ersatts av Klas Alefjord (sammankallande), Eva Allon, och Bosse Wallin.

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90.000 kr och till revisorn med 20.000 kr.

Fastigheten

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår även momenten fastighet/maskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning samt styrelsens ansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under året

Utförda upphandlingar

upphandling av ny entreprenör för hissunderhåll efter Otis AB, HF Advice AB som efter ägarförändring namnändrat till KM Hiss AB

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

fjärrvärme årsavtal, Norrenergi AB
omförhandling av lånevillkor med Nordea

Övriga genomförda åtgärder och händelser

OVK-kontroll genomförd av Boldrup Klimat AB; åtgärdsplan fokuserar på successivt utbyte av utsugsfläktar på fastighetens vind med början under 2012.

Avgifterna för föreningens 12 hyreslägenheter justerades med 2,7 % fr.o.m. 1 juli i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 575.000 kr, varvid den totala låneportföljen nu uppgår till ca 39 milj kr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003.

På grund av lågt deltagarintresse har inga gemensamma städdagar genomförts utan gårdsstädning har i stället hanterats av fastighetsskötaren. Container för grovsopor har ställts ut vid tre tillfällen under året.

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. Särskilt riktad information har delats ut avseende ventilation/ombyggnation och hisstörningar. Tre nyhetsbrev har under året delats ut till alla 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 2012

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2012 beräknas ge ett överskott på 1.599.000 kr efter avskrivningar och skatter på nästan 1,1 miljoner kronor. Överskottet härrör huvudsakligen från planerad försäljning av en av föreningens hyreslägenheter som återlämnas från 1 april; därtill är det beräknade driftsresultatet väl i balans för budgetåret. Överskottet kommer att förutom att bidra till finansiering av planerade investeringar även att användas för ytterligare amortering av föreningens långfristiga lån.

Årsavgifter och hyror

Inga ändringar i årsavgifterna föreslås för 2012.

Hyresförhandlingarna för 2011 rörande våra 12 hyreslägenheter har skett och sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Enligt den nya modell som nu gäller där stadens bostadsbolag inte längre är normgivande beräknas förhandlingarna för 2012 dra ut på tiden. Vi kalkylerar med hyresjusteringar för våra 11 hyresrätter för 2012 med 2,5 % från 1 april.

Investeringsplan

För 2012 beräknas föreningens investeringar till ca 1.100.000 kr, där de större posterna avser målning av takkupor, årskostnaden för bredband samt byte av ett antal fläktmotorer för ventilation samt inte minst uppgradering av hissarna för säker drift. Planer för införande av källsortering av matavfall skjuts till 2013. För detaljer se vidare bilagda investeringsplan för 2012 - 2015. Investeringarna finansieras med egna likvida medel.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	227 778
årets förlust	-124 712
	103 066
disponeras så att i ny räkning överföres	103 066

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	4 654 608 4 654 608	4 809 579 4 809 579
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 933 268	-2 062 252
Övriga externa kostnader		-433 387	-409 125
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-957 687 -3 324 342	-934 651 -3 406 028
Rörelseresultat		1 330 266	1 403 551
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 631	71 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 373 342 -1 328 711	-1 419 129 -1 347 723
Resultat efter finansiella poster		1 555	55 828
Extraordinära intäkter		0	51 005
Resultat före skatt		1 555	106 833
Skatt på årets resultat		27	0
Övriga skatter		-126 294	-123 896
Årets resultat		-124 712	-17 063

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	115 393 569	116 113 711
Inventarier, verktyg och installationer	5	149 243	21 800
		115 542 812	116 135 511
Summa anläggningstillgångar		115 542 812	116 135 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	483 911	498 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 822	211 913
		562 733	710 114
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	829 401	1 192 404
Kassa och bank	8	770 353	632 181
Summa omsättningstillgångar		2 162 487	2 534 699
SUMMA TILLGÅNGAR		117 705 299	118 670 210

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<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>			
Balanserad vinst eller förlust		227 778	244 841
Årets resultat		-124 712	-17 063
		103 066	227 778
Summa eget kapital		76 492 966	76 617 678
Avsättningar			
Reparationsfond yttre underhåll		1 051 250	1 051 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 029 166	39 604 166
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 096	227 257
Aktuella skatteskulder		126 294	123 896
Övriga skulder		42 661	39 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		789 866	1 006 054
Summa kortfristiga skulder		1 131 917	1 397 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 705 299	118 670 210
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 228 000	50 228 000
		50 228 000	50 228 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar


Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.



Noter

Not 1 Intäktsslag

	2011	2010
Hysesintäkter	-891 051	-862 053
Avgifter	-3 754 756	-3 930 565
Övriga intäkter	-8 800	-16 960
	-4 654 607	-4 809 578

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 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 %

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 052 119	121 942 753
Inköp	192 060	1 109 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 244 179	123 052 119
Ingående avskrivningar	-6 938 408	-6 028 127
Årets avskrivningar	-912 202	-910 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 850 610	-6 938 408
Utgående redovisat värde	115 393 569	116 113 711
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	108 000 000	108 000 000
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
	32 024 000	32 024 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 010	285 010
Inköp	172 928	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 938	285 010
Ingående avskrivningar	-263 210	-238 840
Årets avskrivningar	-45 485	-24 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 695	-263 210
Utgående redovisat värde	149 243	21 800

Not 6 Extraordinär intäkt

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran avseende omtaxering år 2007, 2008 och 2009 ej beslutade	51 005	51 005
	51 005	51 005

Not 7 Kortfristiga värdepappersinnehav

Namn	Värde 2011123	Värde 201012
Nordea Aktiverad ränta	829 401	1 192 404
	829 401	1 192 404

Not 8 Likvida medel

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	554	554
Nordea	769 799	631 627
	770 353	632 181

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 360 000	29 900	1 051 250	244 841	-17 063
Disposition av föregående års resultat:				-17 063	17 063
Årets resultat					-124 712
Belopp vid årets utgång	76 360 000	29 900	1 051 250	227 778	-124 712




Not 10 Långfristiga skulder

1 Generell säkerhet

1.1 Fastigheten Solna Urnan 11

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea Hypotek	-36 154 166	-39 604 166
	-36 154 166	-39 604 166

Solna den 14 mars 2012



Thomas Wallin



Leif Eriksson



Susanne Karlfeldt



Anneli Forsberg



David Allon

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2012



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urnan 11
Org.nr 716419-8983

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2012-03-14



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Brf Urnan 11 driftsbudget 2012

	(Tkr) <u>2012</u>	Resultat <u>2011</u>
Intäkter		
Hyror – bostäder	830	854
Hyror – förråd	40	37
Avgifter –bostäder	3854	3755
Överlåtelser/panter	9	9
Försäljning lägenheter	1600	0
Totalt intäkter	6333	4655
Direkta kostnader		
Fastighet –material	150	138
Fastighet –skötsel	100	88
Utryckning	10	9
Städning	120	110
Fjärrvärme	800	760
EI	162	154
Hissunderhåll	60	109
Markunderhåll	90	101
Vatten/avlopp	145	135
Sophämtning	205	203
Försäkringar	55	53
Ventilation	25	18
Kabel-TV	16	16
Snöröjning	20	16
Rep. hyresrätter	30	26
Totalt direkta kostnader	1988	1936
Fastighetskostnader		
Fastighetsskatt 97 lgh x 1367 kr	133	127
Total skatt fastighet	133	127
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier	4	4
Medlemsaktiviteter	5	2
Kontorsmaterial	5	2
Tel/porto	12	12
Självrisk	10	0
Styrelsearvoden	90	90
Revisionsarvoden	20	20
Sammanträdeskostnader	2	0
Ekonomisk förvaltning (e-count)	138	135
Konsultarvoden –Fastighetsägarna	15	68
Bank/PG-kostnader	4	4
Admin tjänster –e-count	60	67
Sociala kostnader	18	18
Övriga kostnader	10	9
Totalt övriga kostnader	393	431

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Totalt rörelsens kostnader	2514	2494
Avskrivningar byggnader/inventarier	950	957
Rörelseresultat	2869	1204
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter	60	45
Räntekostnader	1330	1373
Finanskostnader	1270	1328
Resultat	1599	(124)

Kommentarer

Redovisad driftsförlust för 2011 på 124.000 kr är i linje med 2011 års budget och skulle motsvara en avgiftshöjning med ca 2,7 %, dvs samma höjning som genomförts för våra 12 hyresrätter. Ingen retroaktiv höjning av årsavgifterna för 2011 eller för 2012 planeras, utan vi håller ännu ett år avgifterna på samma låga nivå som de senaste sju åren.

Investeringsplan – Brf Urnan 11

2012 – 2015

<u>2012</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
• Målning takkupor	160.000
• Bredband år 3	200.000
• Kompletterande fönstermålning	75.000
• Utbyte av ventilationsfläktar (ca 7st à 40.000)	280.000
• Hissuppgraderingar	300.000
• Reserv	85.000
Total 2012	1.100.000
<u>2013</u>	
• Bredband år 4	200.000
• Hissåtgärder	100.000
• Ventilation (trimning)	75.000
• Källsortering av matavfall i sep. behållare	75.000
• Reserv	100.000
Total 2013	550.000
<u>2014</u>	
• Bredband år 5 (slutår)	200.000
• Reserv	100.000
Total 2014	300.000
<u>2015</u>	
• Reserv	300.000
Total 2015	300.000
Total 2012 – 2015	2.250.000

Brf Urnan 11

Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter i styrelsen för 2012 samt revisorer

Styrelse

Ordförande	Thomas Wallin	kvarstår	1 år
Vice ordförande	Leif Eriksson	omval	1 år
Ledamot/sekr.	Susanne Karlfeldt	omval	2 år
Ledamot	Anneli Forsberg	omval	2 år
Ledamot	David Allon	nyval	2 år
Suppleant	Adam Julin	omval	1 år
Suppleant	Nazar Nashat	nyval	1 år

Revisorer

Aukt. Revisor	Mattias Segerros	omval	1 år
Aukt. Revisor/suppl.	Johan Fransson	omval	1 år

Valberedning

Klas Alefjord	Ordförande
Ewa Allon	Ledamot
Bosse Wallin	Ledamot

2012-03-19