

# Årsredovisning

för

## Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2012 

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Bostadsrättsföreningen Urnan 11 (716419-8983) Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

##### 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 87 är upplåtna med bostadsrätt och 10 är hyresrätter samt 10 källarförråd och 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

##### Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 135 medlemmar (inkl medägare) och under året har 10 st lägenhetsöverlåtelse skett.

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-16.

##### Styrelse

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

Thomas Wallin	Ordförande
Leif Eriksson	Vice ordförande
Anneli Forsberg	Ledamot
Susanne Karlfeldt	Ledamot
David Allon	Ledamot
Adam Julin	Suppleant
Nazar Nashat	Suppleant


##### Firmatecknare

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

##### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 2012 varit Klas Alefjord (sammanställande), 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

KM Hiss AB, uppgradering/renovering av hiss Huvudstagatan 14, KM Hiss AB

Boldrup Klimat AB, installation av nya fläktar på vind samt OVK-genomgång/justering (slutkontroll av felaktiga fläktinstallationer i lägenheter genomförs under första kvartalet 2013, varefter ansöks om OVK-certifiering)

Solna Högtryckspolning AB, spolning av fastighetens stamsystem

Bygg & El AB, utbyte av trapphusbelysning till lågenergi med dimmerfunktion

San Sac AB, inköp av kärlskåp för fyra sopkärl med placering i portalen Huvudstagatan 14, efter krav från Sitas skyddsombud om ändrad sophantering

#### Under året omförhandlade/ nyteckade avtal

fjärrvärme årsavtal, Norrenergi AB  
justering av lånevillkor med Nordea  
-ny genomgång första halvåret 2013  
avtal el, Vattenfall

#### Övriga genomförda åtgärder och händelser

Avgifterna för föreningens hyreslägenheter justerades med 2,5 % fr.o.m. 1 april i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 1.5 milj kr, varvid den totala låneportföljen nu minskat till 37,5 milj kr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten för 10 år sedan 2003.

Städdagar återinfördes under året och vid de två tillfällena kunde ett något ökat deltagarintresse noteras. Container för grovsopor har ställts ut vid tre tillfällen under året.

Våra hyresgäster och under året nyinflyttade medlemmar fick en sedvanlig 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 nya anslagstavlor i portalerna samt genom utdelning till samtliga lägenheter. Särskilt riktad information har delats ut avseende sopstörningarna vid Huvudstagatan 14. Föreningens hemsida [www.brfurnan11.se](http://www.brfurnan11.se) har 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 2013

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2013 beräknas ge ett överskott på 1.521.000 kr efter avskrivningar och skatter på nästan 1,4 miljoner kronor. Överskottet härrör huvudsakligen från planerad försäljning av en av föreningens hyreslägenheter som återlämnats från 15 februari 2013. Liksom för 2012 har vi beräknat en högre avskrivningsprocent på våra planerade investeringar än tidigare år, som väl reflekterar vad som är norm, vilket medför att vi praktiken budgeterar ett driftsunderskott på ca 400.000 kr.

Trots detta planerar vi inga avgiftshöjningar för 2013. Överskottet från lägenhetsförsäljningen kommer att förutom bidra till finansieringen av planerade investeringar för närmaste år, ge möjligheten till avsättning av reserver för kommande behov samt ytterligare amortering av föreningens långfristiga lån.

### Årsavgifter och hyror

Inga ändringar i årsavgifterna föreslås för 2013.

Hyresförhandlingarna för 2013 rörande våra 10 hyreslägenheter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Enligt den nya modell som sedan förra året gäller där stadens bostadsbolag inte längre är normgivande beräknas förhandlingarna för 2013 dra ut på tiden. Vi kalkylerar med hyresjusteringar för våra hyresrätter för 2013 med 2,5 %.

### Investeringsplan

För 2013 beräknas föreningens investeringar till ca i miljon kr, där de större posterna avser målning av takkupor, besiktning av takets kondition och glasering av takpannorna, årskostnaden för bredband, inköp av kärlskåp för sortering av matavfall med planerad start 1 juli 2013. För detaljer se vidare bilagda investeringsplan för 2013 - 2015. Investeringarna planeras finansieras med egna likvida medel.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 066
årets vinst	304 373
	<b>407 439</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	-92 561
	<b>407 439</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Nettoomsättning	1	4 746 371	4 654 608
Övriga rörelseintäkter		906 759	0
		<b>5 653 130</b>	<b>4 654 608</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-2 124 696	-1 933 268
Övriga externa kostnader		-374 113	-433 387
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-1 423 767	-957 687
		<b>-3 922 576</b>	<b>-3 324 342</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 730 554</b>	<b>1 330 266</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 493	44 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 361 269	-1 373 342
		<b>-1 293 776</b>	<b>-1 328 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>436 778</b>	<b>1 555</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>436 778</b>	<b>1 555</b>
Skatt på årets resultat		0	27
Övriga skatter		-132 405	-126 294
<b>Årets resultat</b>		<b>304 373</b>	<b>-124 712</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Byggnader och mark</b>	4	<b>115 242 658</b>	<b>115 393 569</b>
Inventarier, verktyg och installationer	5	178 693	149 243
		<b>115 421 351</b>	<b>115 542 812</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 421 351</b>	<b>115 542 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	274 974	483 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 765	78 822
		<b>358 739</b>	<b>562 733</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	886 411	829 401
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>613 697</b>	<b>770 353</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 858 847</b>	<b>2 162 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 280 198</b>	<b>117 705 299</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		76 920 000	76 360 000
Reservfond		29 900	29 900
		<b>76 949 900</b>	<b>76 389 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		103 066	227 778
Årets resultat		304 373	-124 712
		<b>407 439</b>	<b>103 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 357 339</b>	<b>76 492 966</b>
<b>Avsättningar</b>			
Reparationsfond yttre underhåll	9	1 051 250	1 051 250
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		37 529 166	39 029 166
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		427 702	173 096
Aktuella skatteskulder		132 405	126 294
Övriga skulder		49 458	42 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 878	789 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 342 443</b>	<b>1 131 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 280 198</b>	<b>117 705 299</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 228 000	50 228 000
		<b>50 228 000</b>	<b>50 228 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

	2012	2011
Hysesintäkter	-857 652	-891 051
Avgifter	-3 875 738	-3 754 756
Övriga intäkter	-12 981	-8 801
Försäljning hyresrätt	-906 759	0
	<b>-5 653 130</b>	<b>-4 654 608</b>

### 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	1,5 %
Inventarier och verktyg	20 %

Avskrivning på byggnaden har höjts till 1,5% år 2012

### Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 244 179	123 052 119
Inköp	1 235 931	192 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 480 110</b>	<b>123 244 179</b>
Ingående avskrivningar	-7 850 610	-6 938 408
Årets avskrivningar	-1 386 842	-912 202
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 237 452</b>	<b>-7 850 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 242 658</b>	<b>115 393 569</b>
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000

32 024 000      32 024 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

2012-12-31      2011-12-31

Ingående anskaffningsvärden	457 938	285 010
Inköp	66 375	63 750
Omklassificeringar		109 178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>524 313</b>	<b>457 938</b>
Ingående avskrivningar	-308 695	-263 210
Omklassificeringar		-21 835
Årets avskrivningar	-36 925	-23 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-345 620</b>	<b>-308 695</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>178 693</b>	<b>149 243</b>

### Not 6 Extraordinär intäkt

2012-12-31      2011-12-31

Skattefordran avseende omtaxering år 2007, 2008 och 2009 ej beslutade	0	51 005
	0	51 005

### Not 7 Kortfristiga värdepappersinnehav

Namn	Värde 20121231	Värde 201112
Nordea Aktiverad ränta	886 411	829 401
	<b>886 411</b>	<b>829 401</b>

### Not 8 Likvida medel

2012-12-31      2011-12-31

Kassa	554	554
Nordea	613 143	769 799
	<b>613 697</b>	<b>770 353</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

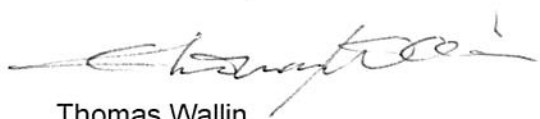
	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 360 000	29 900	1 051 250	227 778	-124 712
Ökning av insatskapital	560 000				
Disposition av föregående års resultat:				-124 712	124 712
Årets resultat					304 373
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 920 000</b>	<b>29 900</b>	<b>1 051 250</b>	<b>103 066</b>	<b>304 373</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

1 Generell säkerhet  
1.1 Fastigheten Solna Urnan 11

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Nordea Hypotek	-35 029 166	-36 154 166
	<b>-35 029 166</b>	<b>-36 154 166</b>

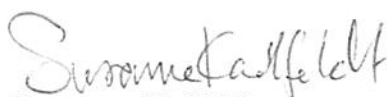
Solna den 12 april 2013



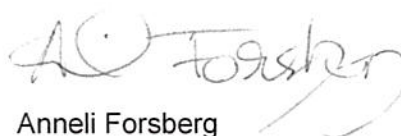
Thomas Wallin



Leif Eriksson



Susanne Karlfeldt



Anneli Forsberg



David Allon

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-21



Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urnan 11

Org.nr 716419-8983

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2012.

#### *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 2012-12-31 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2012.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 har 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 2013-04-21



---

Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor

## Brf Urnan 11 driftsbudget 2013

	(Tkr) <u>2013</u>	Resultat <u>2012</u>
<b>Intäkter</b>		
Hyor – bostäder	755	820
Hyor – förråd	40	40
Avgifter –bostäder	3940	3875
Överlåtelse/panter	14	13
Försäljning lägenheter	1900	907
<b>Totalt intäkter</b>	<b>6649</b>	<b>5652</b>
<b>Direkta kostnader</b>		
Fastighet –material	140	124
Fastighet –skötsel	90	84
Utryckning	2	1
Städning	120	119
Fjärrvärme	875	872
El	155	153
Hissunderhåll	55	79
Markunderhåll	90	80
Vatten/avlopp	95	89
Sophämtning	210	247
Försäkringar	58	57
Ventilation	30	0
Kabel-TV	16	16
Snöröjning	25	28
Rep. hyresrätter	35	38
Stampolning	20	137
<b>Totalt direkta kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2124</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskatt 97 lgh	132	132
<b>Total skatt fastighet</b>	<b>132</b>	<b>132</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Medlemsaktiviteter	5	2
Kontorsmaterial	4	4
Tel/porto	5	5
Självrisk	10	0
Styrelsearvoden	90	90
Revisionsarvoden	24	24
Sammanträdeskostnader	2	1
Försäljningskostn BR	60	38
Ekonomisk förvaltning (e-count)	132	132
Bank/PG-kostnader	4	4
Admin tjänster –e-count	44	44
Sociala kostnader	20	20
Övriga kostnader	10	9
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>410</b>	<b>374</b>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Totalt rörelsens kostnader</b>	<b>2558</b>	<b>2631</b>
<b>Avskrivningar byggnader/inventarier</b>	<b>1300</b>	<b>1423</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2791</b>	<b>1630</b>
<b>Finansiella intäkter/kostnader</b>		
Ränteintäkter	30	67
Räntekostnader	1300	1361
<b>Finanskostnader</b>	<b>1270</b>	<b>1294</b>
<b>Resultat</b>	<b>1521</b>	<b>304</b>

---

*Urnans Driftsbudget 2012*



# Investeringsplan – Brf Urnan 11

2013 – 2015

<u>2013</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
• Målning takkupor	160.000
• Bredband år 4	200.000
• Besiktning takkondition	50.000
• Takåtgärder	400.000
• Stamåtgärder	40.000
• Kärl för matavfall	90.000
• Batteriarmaturer trapphus	30.000
• Ventilationskomplettering Polhemsg 3	25.000
• Reserv	50.000
<b>Total 2013</b>	<b>1.045.000</b>
<u>2014</u>	
• Bredband år 5 (slutår)	200.000
• Hissåtgärder	100.000
• Reserv	100.000
<b>Total 2014</b>	<b>400.000</b>
<u>2015</u>	
• Hissåtgärder ev renovering Polhemsg 7	250.000
• Reserv	150.000
<b>Total 2015</b>	<b>400.000</b>
<b>Total 2013 – 2015</b>	<b>1.845.000</b>

## Brf Urnan 11

### Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter i styrelsen för 2013 samt revisorer

#### Styrelse

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

2013-04-01