

Årsredovisning

för

Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2013 

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 139 medlemmar (inkl medägare) och under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Styrelse

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

Thomas Wallin	Ordförande
Susanne Karlfeldt	Ledamot/sekreterare
Anneli Forsberg	Ledamot
David Allon	Ledamot
Adam Julin	Ledamot
Nasar Nashat	Suppleant
Kerstin Gustafsson	Suppleant

Firmatecknare

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

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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 2013 varit Klas Alefjord (sammankallande) och Bosse Wallin samt Eva Allon t.o.m januari 2014.

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90.000 kr och till revisorn med 24.000 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

Boldrup Klimat AB, slutkontroll av genomförda åtgärder för felaktiga fläktinstallationer i ett antal lägenheter samt OVK-certifiering, godkänd av miljöförvaltningen i Solna stad.

Bröderna Boström Smide mm., rengöring/ommalning av fastighetens samtliga takkupor samt omfattande utbyte av trasiga tegelpannor.

San Sac AB, inköp av kärskåp för 9 sopkärl för källsortering av matavfall.

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

fjärrvärme årsavtal, Norrenergi AB

omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens samtliga tre lån, som nu är rörliga.
avtal med Solna stad om källsortering av matavfall från 1 juni

Övriga genomförda åtgärder och händelser

Avgifterna för föreningens 10 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 2.000.000 kr efter försäljning av en av föreningens hyresrätter, varvid den totala låneportföljen nu uppgår till ca 35,5 milj kr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003.

Två städdagar, en på våren och en på hösten, har genomförts. 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 speciellt i samband med införandet av källsortering av matavfall. Informationen har delgivits via anslag i fastighetens portar och genom utdelning till samtliga lägenheter. 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 har under hösten fått en ny utformning. Föreningens medlemmar har också beretts tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera/presentera enskilda ärenden.

Budget för år 2014

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2014 beräknas ge ett underskott på 131.000 kr efter avskrivningar och skatter på drygt 1,4 miljoner kronor. De totala avskrivningarna för 2014 beräknas bli lägre än 2013 beroende på en något lägre investeringsnivå.

Årsavgifter och hyror

Eftersom budgeterad driftsförlust får anses ligga inom felmarginalen samtidigt som en extra stor engångsamortering gjordes under förra året och föreningens ekonomi därmed är i mycket gott skick, föreslår styrelsen inga förändringar i avgifterna.

Hyresförhandlingarna för 2014 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Vi kalkylerar med hyresjusteringar för 2014 med 2,5 % från 1 april.

Investeringsplan

För 2014 beräknas föreningens investeringar till knappt 500.000 kr, där de större posterna avser årskostnaden för bredband (sista betalning), mindre fasadåtgärd Karolinagatan, åtgärd mot fuktinträngning i källare Polhemsgatan 3. Renovering av tak planeras påbörjas 2015, sannolikt i två steg med en fortsättning 2016; Uppgradering av hissen Polhemsgatan 7 skjuts till 2016. De totala planerade investeringarna för den närmaste treårsperioden beräknas till ca 3,6 milj kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 678	4 746	4 655	4 810	4 707
Resultat efter finansiella poster	-426	437	2	56	807
Soliditet (%)	67	66	65	65	64

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-92 561
årets förlust	-543 488
	-636 049
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	0
i ny räkning överföres	-636 049
	-636 049

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	4 678 086	4 746 371
Övriga rörelseintäkter		0	906 759
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 678 086	5 653 130
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 121 640	-2 124 696
Övriga externa kostnader		-365 000	-374 113
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-1 441 505	-1 423 767
Summa rörelsekostnader		-3 928 145	-3 922 576
Rörelseresultat		749 941	1 730 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 517	67 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 190 576	-1 361 269
Summa finansiella poster		-1 176 059	-1 293 776
Resultat efter finansiella poster		-426 118	436 778
Resultat före skatt		-426 118	436 778
Skatter			
Övriga skatter		-117 370	-132 405
Årets resultat		-543 488	304 373

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	114 127 332	115 242 658
Inventarier, verktyg och installationer	5	486 863	178 693
Summa materiella anläggningstillgångar		114 614 195	115 421 351
Summa anläggningstillgångar		114 614 195	115 421 351
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		394 734	274 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 327	83 765
Summa kortfristiga fordringar		473 061	358 739
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	497 684	886 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 605 354	613 697
Summa omsättningstillgångar		2 576 099	1 858 847
SUMMA TILLGÅNGAR		117 190 294	117 280 198

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 960 000	76 920 000
Förlagsinsatser		1 675 510	0
Reservfond		29 900	29 900
Summa bundet eget kapital		79 665 410	76 949 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-92 561	103 066
Årets resultat		-543 488	304 373
Summa fritt eget kapital		-636 049	407 439
Summa eget kapital		79 029 361	77 357 339
Avsättningar			
Reparationsfond yttre underhåll		1 551 250	1 051 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	35 529 166	37 529 166
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 383	427 702
Skatteskulder		249 775	132 405
Övriga skulder		52 142	49 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		672 217	732 878
Summa kortfristiga skulder		1 080 517	1 342 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 190 294	117 280 198
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 228 000	50 228 000
Summa ställda säkerheter		50 228 000	50 228 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Intäktslag

	2013	2012
Hysesintäkter	-756 306	-857 652
Avgifter	-3 903 298	-3 875 738
Övriga intäkter	-18 482	-12 981
Försäljning hyresrätt	0	-906 759
	-4 678 086	-5 653 130

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	10 %
Inventarier och verktyg	20 %

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

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 480 110	123 244 179
Inköp	275 650	1 235 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 755 760	124 480 110
Ingående avskrivningar	-9 237 452	-7 850 610
Årets avskrivningar	-1 390 976	-1 386 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 628 428	-9 237 452
Utgående redovisat värde	114 127 332	115 242 658
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	36 000 000
	125 000 000	108 000 000
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
	32 024 000	32 024 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 135	457 938
Inköp	358 699	66 375
Omklassificeringar	109 178	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 012	524 313
Ingående avskrivningar	-323 785	-308 695
Omklassificeringar	-21 835	
Årets avskrivningar	-50 529	-36 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 149	-345 620
Utgående redovisat värde	486 863	178 693

Not 6 Kortfristiga värdepappersinnehav

	Värde	Värde
Namn	131231	121231
Nordea Aktiverad ränta	497 684	886 411
	497 684	886 411

Not 7 Förändring av eget kapital

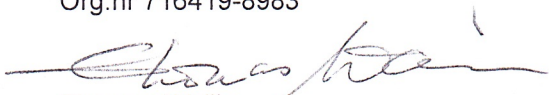
	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 920 000	29 900	1 051 250	103 066	304 373
Disposition av föregående års resultat:			500 000	-195 627	-304 373
Årets resultat					543 488
Belopp vid årets utgång	76 920 000	29 900	1 551 250	-92 561	543 488

Not 8 Långfristiga skulder

1 Generell säkerhet
1.1 Fastigheten Solna Urnan 11

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea Hypotek	33 529 166	35 029 166
	33 529 166	35 029 166

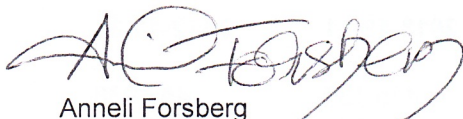
Solna den 17 mars 2014



Thomas Wallin



Susanne Karlfeldt



Anneli Forsberg



David Allon



Adam Julin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-07-07



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2014-04-07



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Brf Urnan 11 driftsbudget 2014

	(Tkr) <u>2014</u>	Resultat <u>2013</u>
Intäkter		
Hyror – bostäder	727	717
Hyror – förråd	40	39
Avgifter – bostäder	3960	3921
Totalt intäkter	4727	4678
Direkta kostnader		
Fastighet – material	125	113
Fastighet – skötsel	90	79
Utryckning	10	10
Städning	125	119
Fjärrvärme	928	933
El	130	121
Hissunderhåll	70	64
Markunderhåll	50	45
Vatten/avlopp	160	269
Sophämtning	155	171
Försäkringar	56	56
Ventilation	10	24
Kabel-TV	16	16
Snöröjning	16	16
Rep. hyresrätter	35	37
Stamspolning	20	48
Totalt direkta kostnader	1996	2121
Fastighetskostnader		
Fastighetsskatt 97 lgh	117	117
Total skatt fastighet	117	117
Övriga kostnader		
Medlemsaktiviteter	5	3
Kontorsmaterial	7	7
Tel/porto	3	3
Självrisk	0	9
Styrelsearvoden	90	90
Revisionsarvoden	24	33
Ekonomisk förvaltning (e-count)	145	143
Bank/PG-kostnader	4	4
Admin tjänster – e-count	44	33
Sociala kostnader	22	22
Övriga kostnader	16	16
Totalt övriga kostnader	360	366

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Totalt rörelsens kostnader	2473	2602
Avskrivningar byggnader/inventarier	1300	1442
Rörelseresultat	954	635
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter	15	14
Räntekostnader	1100	1191
Finanskostnader	1085	1176
Resultat	(131)	(543)

Budget 2014 förutsätter en höjning av hyror för våra 10 hyresrätter med 2,5 % från 1 april. Vi budgeterar ett mindre driftsunderskott på 131.000 kr, vilket ligger inom felmarginalen. Styrelsen föreslår därför fortsatt oförändrade avgifter för 2014.

Investeringsplan – Brf Urnan 11

2014 – 2016

<u>2014</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
• Bredband år 5 (slutår)	200.000
• Fasadåtgärd Karolinagatan	84.000
• Fuktsanering Polhemsgatan 3	75.000
• Ventilationsåtgärd Polhemsgatan 3	30.000
• Reserv	100.000
Total 2014	489.000
<u>2015</u>	
• Renovering tak Polhemsgatan 3 och 7	1.300.000
• Reserv	150.000
Total 2015	1.450.000
<u>2016</u>	
• Renovering tak Karolinag. 10 och Huvudstag. 14	1.350.000
• Hissrenovering Polhemsgatan 7	250.000
• Reserv	100.000
Total 2016	1.650.000
Total 2014 – 2016	3.589.000

Urnan investeringsplan 2014-16

Brf Urnan 11

Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter i styrelsen för 2014 samt revisorer

Styrelse

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

Revisorer

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

Valberedning

Klas Alefjord Ordförande

Bosse Wallin Ledamot

Ewa Allon avsade sig sitt uppdrag i valberedningen i början av 2014

2014-04-01