

Årsredovisning

för

Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2014 ~~2013~~

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Urnan 11 (716419-8983) Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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 11 källarförråd och 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 137 medlemmar (inkl medägare) och under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23.

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 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 2014 varit Klas Alefjord (sammankallande) och Bosse Wallin.

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

Renoveringsarbeten i tre hyreslägenheter: målning/tapetsering Målarbolaget AB, golvläggning Huvudsta Renoveringar AB
Installation av nya sensorstyrda armaturer i trappuppgångar: Bygg & Elinstallationer i Solna AB
Fasadåtgärder: Huvudsta Renoveringar AB
Totalrenovering av hiss Polhemsgatan 7: KM Hiss AB

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

fjärrvärme årsavtal, Norrenergi AB
omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens samtliga tre lån.

Övriga genomförda åtgärder och händelser

Avgifterna för föreningens 10 hyreslägenheter justerades med 1,5 % fr.o.m. 1 april i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 503.000 kr, varvid den totala låneportföljen nu uppgår till 35 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 betr. städdagar/container samt i samband med planerad ändring i soprutiner som vi nu hoppas får sin slutliga lösning under 2015. 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 2015

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2015 beräknas ge ett överskott på 556.000 kr efter avskrivningar och skatter på drygt 1,5 miljoner kronor. Överskottet är ett resultat av väsentligt lägre räntekostnader samt en nödvändig höjning av årsavgifterna för bidrag till finansiering av föreningens planerade investeringar. Dessa kan även medföra ett behov av att utöka föreningens lån i år och nästa år.

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi är totalt sett i mycket gott skick, men kommande investeringsbehov medför att styrelsen har beslutat en avgiftshöjning på 5 % från 1 april..

Hyresförhandlingarna för 2015 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB och vi kalkylerar med hyresjusteringar från 1 april 2015 med 2 %.

Investeringsplan

För 2015 beräknas föreningens investeringar till ca 2,1 milj kr där de större posterna avser investeringar i uppgraderat bredband, hissrenovering Polhemsgatan3, dräneringsåtgärd Polhemsgatan 3 samt nytt sopsystem. Eftersom renoveringen av takkuporna 2013 samtidigt medförde ett omfattande utbyte av trasiga tegelpannor, kan vi senarelägga påbörjande av takrenovering till 2016/17 en total investering på nästan 2,5 milj kr.

En renovering av hissen Karolinagatan 10 räknar vi med kan dröja till 2019.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 712	4 678	4 746	4 655
Resultat efter finansiella poster	-207	-543	304	-125
Soliditet (%)	68	67	66	65

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-636 049
årets förlust	-206 959
	-843 008
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	550 000
i ny räkning överföres	-1 393 008
	-843 008

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 711 918	4 678 086
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 711 918	4 678 086
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 389 800	-2 121 640
Övriga externa kostnader		-454 334	-482 370
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 484 146	-1 441 505
Summa rörelsekostnader		-4 328 280	-4 045 515
Rörelseresultat		383 638	632 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 307	14 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 904	-1 190 576
Summa finansiella poster		-590 597	-1 176 059
Resultat efter finansiella poster		-206 959	-543 488
Resultat före skatt		-206 959	-543 488
Årets resultat		-206 959	-543 488

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

112 849 631

114 127 332

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 094 917

486 863

Summa materiella anläggningstillgångar

113 944 548

114 614 195

Summa anläggningstillgångar

113 944 548

114 614 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

275 090

394 734

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 678

78 327

Summa kortfristiga fordringar

355 768

473 061

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

6

534 207

497 684

Kassa och bank

Kassa och bank

1 608 181

1 605 354

Summa omsättningstillgångar

2 498 156

2 576 099

SUMMA TILLGÅNGAR

116 442 704

117 190 294

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 960 000	77 960 000
Upplåtelseavgifter		1 675 510	1 675 510
Reservfond		29 900	29 900
Summa bundet eget kapital		79 665 410	79 665 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-636 049	-92 561
Årets resultat		-206 959	-543 488
Summa fritt eget kapital		-843 008	-636 049
Summa eget kapital		78 822 402	79 029 361
Avsättningar			
Reparationsfond yttre underhåll		1 551 250	1 551 250
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	35 026 165	35 529 166
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		402 677	106 383
Skatteskulder		118 049	249 775
Övriga skulder		53 932	52 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 229	672 217
Summa kortfristiga skulder		1 042 887	1 080 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 442 704	117 190 294

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	50 228 000	50 228 000
Summa ställda säkerheter	50 228 000	50 228 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnader	66,67 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år, 10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Not 2 Intäktslag

	2014	2013
Hysesintäkter	-778 889	-756 306
Avgifter	-3 920 633	-3 903 298
Övriga intäkter	-12 396	-18 482
	-4 711 918	-4 678 086

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 755 760	124 480 110
Inköp	115 000	275 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 870 760	124 755 760
Ingående avskrivningar	-10 628 428	-9 237 452
Årets avskrivningar	-1 392 701	-1 390 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 021 129	-10 628 428
Utgående redovisat värde	112 849 631	114 127 332
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	125 000 000	125 000 000
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
	32 024 000	32 024 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 012	415 135
Inköp	699 499	467 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 582 511	883 012
Ingående avskrivningar	-396 149	-323 785
Omklassificeringar		-21 835
Årets avskrivningar	-91 445	-50 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487 594	-396 149
Utgående redovisat värde	1 094 917	486 863

Not 6 Kortfristiga värdepappersinnehav

Namn	Värde	Värde
	141231	131231
Nordea Aktiverad ränta	534 207	497 684
	534 207	497 684

Not 7 Förändring av eget kapital

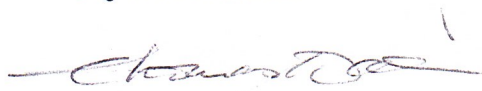
	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 635 510	29 900	1 551 250	-92 561	-543 488
Disposition av föregående års resultat:				-543 488	543 488
Årets resultat					206 959
Belopp vid årets utgång	79 635 510	29 900	1 551 250	-636 049	206 959

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	1,469%	8 750 000	8 750 000
Nordea Hypotek	1,171%	13 162 500	13 412 500
Nordea Hypotek	1,171%	13 113 665	13 366 666
		35 026 165	35 529 166
Kortfristig del av långfristig skuld		500 000	503 001

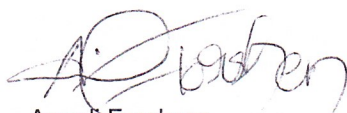
Alla tre lån löper med rörlig ränta, 3 månader.



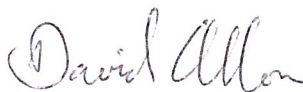
Thomas Wallin



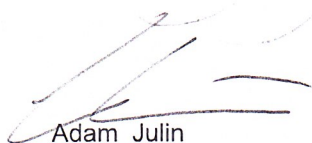
Susanne Karlfeldt



Anneli Forsberg



David Allon



Adam Julin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-23



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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

Solna 2015-03-23



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor