

Årsredovisning

för

Brf Urnan 11

716419-8983

Räkenskapsåret

2015 

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Urnan 11 (716419-8983) Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Föreningens styrelse får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 87 är upplåtna med bostadsrätt och 10 är hyresrätter, varav två nu är tillgängliga för försäljning, samt 11 källarförråd och 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse
Föreningen har 138 medlemmar (inkl medägare) och under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16.

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

Thomas Wallin	Ordförande
Susanne Karlfeldt	Ledamot/sekreterare
Kerstin Gustafsson	Ledamot
David Allon	Ledamot
Adam Julin	Ledamot
Nazar Nashat	Suppleant
Johan Bremark	Suppleant

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av Thomas Wallin, Susanne Karlfeldt och Kerstin Gustafsson 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 2015 varit Klas Alefjord (sammankallande), Per Herrmann 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

Totalrenovering av hiss Karolinagatan 10: KM Hiss AB
Installation av nytt sopsystem: Lövhagen Mark & Trädgård AB
Målning av fönsterpartier mot Karolinagatan: MålarBolaget Sverige AB
Snöröjning: Abima Gruppen AB
Häckklippning/gårdsstädning: IT Trädgård AB

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

Fjärrvärme årsavtal: Norrenergi AB
Elleverans årsavtal: Vattenfall AB
Omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende ett av föreningens lån.
Nytt 5-årsavtal med Ownit som inkluderar väsentlig uppgradering av bredbandshastigheten

Övriga genomförda åtgärder och händelser

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

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 500.000 kr, varvid den totala låneportföljen nu uppgår till 34,5 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 distribuerat informationsmeddelanden direkt till boende i Urnan 11 och via föreningens anslagstavlur.

Föreningens medlemmar har också beretts tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera/presentera enskilda ärenden.

Budget för år 2016

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2016 beräknas ge ett överskott på 220.000 kr efter avskrivningar och skatter på drygt 1,7 miljoner kr. Överskottet är ett resultat av fortsatt låga räntekostnader samt bl.a en sänkning av kostnader för sophämtning med 100.000 kr genom vårt nya sopsystem. Föreningen har i slutet av 2015 återfått 2 av 10 hyreslägenheter, som nu kan försälas med ett beräknat marknadsvärde på mellan 4 och 5 miljoner kr. Intäkterna ger möjligheter till ökade amorteringar av våra lån och att finansiera planerat underhåll och investeringar. För 2016 och 2017 ökar vi de årliga amorteringarna från 500.000 kr till 1,1 milj. kr.

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi är totalt sett i mycket gott skick och inga avgiftshöjningar planeras för 2016. Hyresförhandlingarna för 2016 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB och vi kalkylerar med hyresjusteringar från 1 februari 2016 med 1 %.

Investeringsplan

För 2016 beräknas föreningens investeringar till drygt 1,1 milj kr, varav 300.000 kr är rent underhåll. Vi planerar nu att påbörja renovering av våra tak och börjar med Polhemsgatan 3. 2017 beräknas resterande tak att renoveras och 2018 den sista hissen i Polhemsgatan 3.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 894	4 712	4 678	4 746
Resultat efter finansiella poster	407	-207	-543	304
Soliditet (%)	68	68	67	66

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 393 007
årets vinst	406 931
	-986 076

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	0
i ny räkning överföres	-986 076
	-986 076

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 893 876	4 711 918
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 893 876	4 711 918
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 104 291	-2 389 800
Övriga externa kostnader		-488 898	-454 334
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 582 247	-1 484 146
Summa rörelsekostnader		-4 175 436	-4 328 280
Rörelseresultat		718 440	383 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3 257	38 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 252	-628 904
Summa finansiella poster		-311 509	-590 597
Resultat efter finansiella poster		406 931	-206 959
Resultat före skatt		406 931	-206 959
Årets resultat		406 931	-206 959

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	111 456 930	112 849 631
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 307 037	1 094 917
Summa materiella anläggningstillgångar		113 763 967	113 944 548
Summa anläggningstillgångar		113 763 967	113 944 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		158 052	275 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 961	80 678
Summa kortfristiga fordringar		185 013	355 768
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	530 549	534 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 707 796	1 608 181
Summa omsättningstillgångar		2 423 358	2 498 156
SUMMA TILLGÅNGAR		116 187 325	116 442 704

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
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

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 393 007	-636 049
Årets resultat		406 931	-206 959
Summa fritt eget kapital		-986 076	-843 008
Summa eget kapital		78 679 334	78 822 402

Avsättningar			
Reparationsfond yttre underhåll		2 101 250	1 551 250

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 526 165	35 026 165

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 820	402 677
Skatteskulder		120 571	118 049
Övriga skulder		50 579	53 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564 606	468 229
Summa kortfristiga skulder		880 576	1 042 887

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 187 325	116 442 704
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

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

Ansvarsförbindelser		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 Intäktsslag

	2015	2014
Hysesintäkter	-774 802	-778 889
Avgifter	-4 067 634	-3 920 633
Övriga intäkter	-51 440	-12 396
	-4 893 876	-4 711 918

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 870 760	124 755 760
Inköp		115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 870 760	124 870 760
Ingående avskrivningar	-12 021 129	-10 628 428
Årets avskrivningar	-1 392 701	-1 392 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 413 830	-12 021 129
Utgående redovisat värde	111 456 930	112 849 631
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 582 511	883 012
Inköp	1 401 666	699 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 984 177	1 582 511
Ingående avskrivningar	-487 594	-396 149
Årets avskrivningar	-189 546	-91 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 140	-487 594
Utgående redovisat värde	2 307 037	1 094 917

Not 6 Kortfristiga värdepappersinnehav

	Värde	Värde
Namn	151231	141231
Nordea Aktiverad ränta	530 549	534 207
	530 549	534 207

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	-636 049	-206 959
Disposition av föregående års resultat:			550 000	-756 959	206 959
Årets resultat					406 931
Belopp vid årets utgång	79 635 510	29 900	2 101 250	-1 393 008	406 931

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek	1,120%	8 750 000	8 750 000
Nordea Hypotek	0,537%	12 912 500	13 412 500
Nordea Hypotek	0,537%	12 863 665	13 366 666
		34 526 165	35 529 166
Kortfristig del av långfristig skuld		500 000	503 001

Alla tre lån löper med rörlig ränta, 3 månader.

Solna den 7 mars 2016



Thomas Wallin



Susanne Karlfeldt



David Allon



Kerstin Gustafsson



Adam Julin

Min revisionsberättelse har lämnats 14/3-2016



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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 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 2016-03-14

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Brf Urnan 11
Box 1258
171 24 Solna

2016-03-04

Till revisor Mattias Segerros

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Urnan 11s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2015-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande [utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva].

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade [datum], särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen [, däribland sådana som beräknas till verkligt värde,] är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



Thomas Wallin


Susanne Karlfeldt


Kerstin Gustavsson


David Allon

Nasr Nasr (ersättare)


Adam Julin