

Årsredovisning

Brf Urnan 11

716419-8983

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om 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 89 är upplåtna med bostadsrätt och 8 är hyresrätter, 11 källarförråd samt 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 137 medlemmar (inkl medägare) och under året har 8 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Styrelse

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

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

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av Susanne Karlfeldt, David Allon och Kerstin Gustafsson två i förening.

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 2016 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

Under 2016 samt en bit in på 2017 genomfördes ett omfattande takarbete då samtliga tak i föreningen byttes ut helt. De nya taken innebär att vi nu har säkra och fina tak under lång tid framöver (garantitid 15 år). Utöver nya takpannor, papp och läkt så har vi nya rökluckor, ventilationshuvar, nytt vaderssystem för ökad säkerhet, ny taksäkerhet samt ny takavvattning.

- Två stycken av föreningens lägenheter såldes.
- Justering av ventilationssystemet i tvättstugan genomfördes.
- Återställning av buskarna kring sopkärten vid Huvudstagatan. Plantering av 20 st Barlind.
- Utrensning och återvinning av ägarlösa cyklar
- Lekplatsen besiktigades

Utförda upphandlingar

Snöröjning: AbimaGruppen AB

Häckklippning/trädbeskärning: IT Trädgård AB

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

Återupphandling av snöröjning – Abimagruppen AB

Nytecknat avtal med IT Trädgård AB

Omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens lån.

Övriga genomförda åtgärder och händelser

Hyrorna för föreningens 8 hyreslägenheter justerades med 0,9 % fr.o.m. 1 mars i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 1 100 000 kr, varvid den totala låneportföljen per 2016-12-31 uppgår till 33,4 mkr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003.

En städdag hölls på våren och i december bjöds det in till adventsfika vid julgranen. På grund av det omfattande takarbetet så kunde någon städdag inte anordnas under hösten och container för grovsopor kunde endast ställas ut under våren då det inte fanns plats för detta under pågående takarbeten. Detta kompenseras dock med container i februari 2017.

Våra hyresgäster och under året nyinflyttade medlemmar fick en sedvanlig julblomma, liksom våra huvudleverantörer av tjänster – e-count och Boströms Smide.

Information

Tre nyhetsbrev har distribuerats till alla boende och vi har även skapat en sluten grupp på Facebook för samtliga boende i föreningen. Gruppen är ett komplement till övriga informationskanaler men framför allt ett sätt för boende att interagera på ett informellt sätt och på så sätt öka den sociala samvaron i föreningen. Allmän information har även anslagits på föreningens anslagstavlor.

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

Budget för år 2017

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2017 beräknas ge ett resultat på 0 kr efter avskrivningar och skatter på drygt 1,8 mkr kr. Under 2016 amorterade föreningen 1,1 mkr på lånen och för 2017 ökar vi det till 1,3 mkr.

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi är totalt sett i mycket gott skick med god likviditet och soliditet och hög amorteringsgrad. Dock, för att hålla en driftsbudget i balans, så kommer avgifterna att justeras uppåt med 2%. Den nya avgiften kommer att gälla fr o m 2017-07-01. Detta då samtliga driftskostnader höjs löpande och för att undvika risken av en högre och mer kännbar avgiftshöjning framöver.

Hysesförhandlingarna för 2017 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förhandlingarna för 2017 gav en hyresjustering på +0,7% från 2017-01-01.

Investerings- och underhållsplan

I investeringsplanen från 2016 angavs att taket på Polhemsgatan 3 skulle bytas ut under 2016 och resterande tak 2017. Tack vare ett förmånligare pris vid upphandling av takbyten för samtliga våra tak vid ett och samma tillfälle så genomfördes takbytet på samtliga tak under 2016. Därmed revideras investeringsplanen till att för 2017 innefatta stamspolning av samtliga stammar samt åtgärd av brister på lekplatsen enligt besiktningsprotokoll. 2018 planeras renovering eller eventuellt byte av hissen i Polhemsgatan 3. Framtida investeringar/underhållsåtgärder kan eventuellt komma att innefatta byte av låssystem samt bokningssystem av tvättstuga samt i ett längre framtidsperspektiv plattläggning av delar av asfalterade ytor på gården samt målning eller byte av fönster.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	4 843	4 894	4 712	4 678	4 746
Resultat efter finansiella poster	269	407	-207	-543	304
Soliditet %	69	68	68	67	66

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 635 510	29 900	-1 393 008	406 931	78 679 333
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			406 931	-406 931	0
Förändring medlemsinsatser	4 778 610				4 778 610
Årets resultat				268 877	268 877
Belopp vid årets utgång	84 414 120	29 900	-986 077	268 877	83 726 820

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-986 077
Årets resultat	268 877
Summa	-717 200

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-717 200
Summa	-717 200

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 842 840	4 893 876
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 842 840	4 893 876
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 315 874	-2 104 291
Övriga externa kostnader	3	-501 660	-488 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 627 477	-1 582 247
Summa rörelsekostnader		-4 445 011	-4 175 436
Rörelseresultat		397 829	718 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 023	-3 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 975	-308 252
Summa finansiella poster		-128 952	-311 509
Resultat efter finansiella poster		268 877	406 931
Resultat före skatt		268 877	406 931
Årets resultat		268 877	406 931

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	113 034 357	111 456 930
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 309 551	2 307 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>115 343 908</i>	<i>113 763 967</i>
Summa anläggningstillgångar		115 343 908	113 763 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		158 531	158 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 756	26 961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>192 287</i>	<i>185 013</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		548 378	530 549
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>548 378</i>	<i>530 549</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 866 394	1 707 796
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 866 394</i>	<i>1 707 796</i>
Summa omsättningstillgångar		5 607 059	2 423 358
SUMMA TILLGÅNGAR		120 950 967	116 187 325

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 030 000	77 960 000
Upplåtelseavgifter	5 384 120	1 675 510
Reservfond	29 900	29 900
Summa bundet eget kapital	84 444 020	79 665 410
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-986 077	-1 393 007
Årets resultat	268 877	406 931
Summa fritt eget kapital	-717 200	-986 076
Summa eget kapital	83 726 820	78 679 334
Avsättningar		
Avsättning till ytte fond	2 101 250	2 101 250
Summa avsättningar	2 101 250	2 101 250
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 33 426 165	34 526 165
Summa långfristiga skulder	33 426 165	34 526 165
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 038 798	144 820
Skatteskulder	122 996	120 571
Övriga skulder	52 002	50 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 936	564 607
Summa kortfristiga skulder	1 696 732	880 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	120 950 967	116 187 325

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

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

Not 2 Intäktslag	2016	2015
Hysesintäkter	-679 700	-774 802
Avgifter	-4 146 012	-4 067 634
Övriga intäkter	-17 128	-51 440
	-4 842 840	-4 893 876

Not 3 Personal	2016	2015
----------------	------	------

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

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 846 760	92 846 760
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 207 418	-
	Omklassificeringar m.m.	-192 060	-
	Utgående anskaffningsvärden	95 862 118	92 846 760
	Ingående avskrivningar	-13 413 830	-12 021 129
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 437 931	-1 392 701
	Utgående avskrivningar	-14 851 761	-13 413 830
	Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
	Utgående uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
	Redovisat värde	113 034 357	111 456 930
	Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	51 000 000
	Totalt taxeringsvärde enligt beslut 2016 134 000 000 kr.		

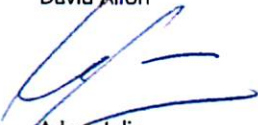
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 984 177	1 582 511
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	1 401 666
	Omklassificeringar m.m.	192 060	-
	Utgående anskaffningsvärden	3 176 237	2 984 177
	Ingående avskrivningar	-677 140	-487 594
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-189 546	-189 546
	Utgående avskrivningar	-866 686	-677 140
	Redovisat värde	2 309 551	2 307 037

Not 6	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller senare än 5 år	27 926 165	29 026 165

UNDERSKRIFTER

Solna 2017-04-18


David Allon


Adam Julin


Nazar Nashat


Kerstin Gustafsson


Susanne Karlfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Mattias Segeros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urnan 11 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uman 11 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Solna 2017-04-18



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor