

Årsredovisning

Brf Urnan 11

716419-8983

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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 lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 136 medlemmar (inkl medägare) och under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

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 Boltos 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 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 2017 varit Klas Alefjord (sammankallande) och Per Herrmann.

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90 000 kr och till revisorn med 25 000 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

- Sista etappen av nya tak lades på Polhemsgatan 3
- Stamspolning av samtliga stammar.
- Behovsanalys och handlingsplan för systematiskt brandskyddsarbete initierad
- Möte och samtal med Hisspartner för förbättring av servicen och driften av våra hissar. Detta ledde till minskade service- och utryckningskostnader under senare delen av 2017.
- Utökad städuppdrag, uppdraget inbegriper nu större städinsatser i tvättstugan

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

- Återupphandling av snöröjning – Abimagruppen AB
- Omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens lån.
- Utökad uppdrag till Fastighetsägarnas service AB (städavtal)
- Nytecknat avtal med Boströms smide för fastighetsskötsel

Övriga genomförda åtgärder och händelser

Hyrorna för föreningens 8 hyreslägenheter justerades med 0,7 % fr.o.m. 1 mars i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 1 300 000 kr, varvid den totala låneportföljen per 2017-12-31 uppgår till 32,1 mkr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003.

En städdag hölls på våren och en under hösten. Vid båda tillfällena var det mycket bra uppslutning och en trevlig stämning. I september anordnades ett gårdskalas där föreningen stod för partytält, möblering sallad och bröd och där gästerna tog med egen mat. Under december månad lystes gården upp av en fin julgran som styrelsen ordnat.

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

Information och kommunikation

Tre nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under året. Vår slutna grupp på Facebook – BRUFurnan11 - där samtliga boende i föreningen är välkomna att ingå, används också för informationsspridning. Gruppen är ett komplement till övriga informationskanaler men framför allt är den ett verktyg 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 beretts tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera/presentera enskilda ärenden. Datum och tid för styrelsens sammanträden annonseras alltid i god tid innan på hemsidan.

Styrelsen blir regelbundet kontaktad av medlemmarna med olika frågor och under året har cirka 100 sådana kontakter besvarats och behandlats. Frågorna handlar om allt ifrån pantsättning, avgiftsbetalningar, misstänkta fuktskador, ombyggnationer och renoveringar, stopp i avlopp, trivselfrågor, lediga förråd att hyra mm. Kontakt med styrelsen tas antingen via mail till styrelsen@brfurnan11.se, vid besök på styrelsemöten, telefon eller via kontaktformuläret som finns på vår hemsida www.brfurnan11.se.

Budget för år 2018

Driftsbudgetens resultat för verksamhetsåret 2018 beräknas ge ett resultat på 0 kr efter avskrivningar och skatter på drygt 1,8 mkr. Under 2017 amorterade föreningen 1,3 mkr på lånen vilket vi avser att göra även 2018.

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi är totalt sett i mycket gott skick med god likviditet och soliditet och hög amorteringsgrad. Ingen avgiftshöjning planeras för 2018.

Hyresförhandlingarna för 2018 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förhandlingarna för 2018 är ej slutförda än

Investerings- och underhållsplan

Under 2018 planeras renovering eller eventuellt byte av hissen i Polhemsgatan 3 samt åtgärd av asfalt utanför Huvudstagatan 14 och uppfarten från 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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	4 908 812	4 842 840	4 894 000	4 712 000
Resultat efter finansiella poster	-5 658	268 877	407 000	-207 000
Soliditet %	70	69	68	68

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 414 120	29 900	-986 077	268 877	83 726 820
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			268 877	-268 877	0
Årets resultat				-5 658	-5 658
Belopp vid årets utgång	84 414 120	29 900	-717 200	-5 658	83 721 162

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-717 200
Årets resultat	-5 658
<i>Summa</i>	<i>-722 858</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-722 858
<i>Summa</i>	<i>-722 858</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 908 812	4 842 840
Övriga rörelseintäkter		1 561	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 910 373	4 842 841
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 630 596	-2 315 875
Övriga externa kostnader	3	-532 729	-501 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 449	-1 627 477
Summa rörelsekostnader		-4 794 774	-4 445 012
Rörelseresultat		115 599	397 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 383	18 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 640	-146 975
Summa finansiella poster		-121 257	-128 952
Resultat efter finansiella poster		-5 658	268 877
Resultat före skatt		-5 658	268 877
Årets resultat		-5 658	268 877

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	112 728 999	113 034 357
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 133 280	2 309 551
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>114 862 279</i>	<i>115 343 908</i>
Summa anläggningstillgångar		114 862 279	115 343 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		159 624	158 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 078	33 756
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>209 702</i>	<i>192 287</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 556 761	548 378
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 556 761</i>	<i>548 378</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 294 859	4 866 394
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 294 859</i>	<i>4 866 394</i>
Summa omsättningstillgångar		4 061 322	5 607 059
SUMMA TILLGÅNGAR		118 923 601	120 950 967

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 030 000	79 030 000
Upplåtelseavgifter	5 384 120	5 384 120
Reservfond	29 900	29 900
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>84 444 020</i>	<i>84 444 020</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-717 200	-986 077
Årets resultat	-5 658	268 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-722 858</i>	<i>-717 200</i>
Summa eget kapital	83 721 162	83 726 820
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 32 126 165	33 426 165
Summa långfristiga skulder	32 126 165	33 426 165
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	459 661	1 038 798
Skatteskulder	127 555	122 996
Övriga skulder	50 579	52 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 229	482 936
Summa kortfristiga skulder	975 024	1 696 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	118 923 601	120 950 967

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	2017	2016
	Hysesintäkter	-681 158	-679 700
	Avgifter	-4 219 627	-4 146 012
	Övriga intäkter	-9 587	-17 128
		-4 910 372	-4 842 840

Not 3	Personal	2017	2016
-------	----------	------	------

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

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	95 862 118	92 846 760
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 149 820	3 207 418
	Omklassificeringar m.m.	0	-192 060
	Utgående anskaffningsvärden	97 011 938	95 862 118
	Ingående avskrivningar	-14 851 761	-13 413 830
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 455 178	-1 437 931
	Utgående avskrivningar	-16 306 939	-14 851 761
	Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
	Utgående uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
	Redovisat värde	112 728 999	113 034 357

Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde enligt beslut 2016 134 000 000 kr.		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 176 237	2 984 177
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	0	192 060
	Utgående anskaffningsvärden	3 176 237	3 176 237
	Ingående avskrivningar	-866 686	-677 140
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-176 271	-189 546
	Utgående avskrivningar	-1 042 957	-866 686
	Redovisat värde	2 133 280	2 309 551

Not 6	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller senare än 5 år	26 626 165	27 926 165


Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	50 228 000	50 228 000
		<i>50 228 000</i>	<i>50 228 000</i>
	Summa ställda säkerheter	50 228 000	50 228 000

UNDERSKRIFTER

Solna 2018-04-26


David Allon


Kerstin Gustafsson


Adam Julin


Susanne Karlfeldt


Nazār Nashat

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26



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 2017.

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 2017-12-31 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 eventuella 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 Urman 11 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Solna 2018-04-26



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor