

Årsredovisning

Brf Urnan 11

716419-8983

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

Handwritten notes and signatures:
en
se
xl
[Signature]
[Signature]

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 90 är upplåtna med bostadsrätt och 7 är hyresrätter per 2018-12-31, 11 källarförråd samt 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 140 medlemmar (inkl medägare) och under året har 7 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Styrelse

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

Susanne Karlfeldt Ordförande
Kerstin Gustafsson Ledamot/sekreterare
David Allon Ledamot/kassör
Nazar Nashat Ledamot
Johan Breemark Ledamot
Takis Boltos Suppleant
Arne Ivarsson Suppleant
Henrik Vahlstedt 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 2018 varit Klas Alefjord (sammankallande), Per Mackegård och Milan Todoran.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature resembling "D.D." is written below the text.
To the right, there are several smaller signatures and initials, including one that looks like "SK" and another that looks like "MH".

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 94 000 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

- Påbörjad avtalssanering – samtliga befintliga avtal skall gås igenom och konkurrensutsättas.
- Systematiskt brandskyddsarbete har etablerats
- GDPR-policy framtagen
- Försäljning av två hyresrättslägenheter
- Igenfyllnad av slukhål vid Huvudstagatan 14
- Omfattande renovering av hissen på Polhemsgatan 3
- Bytt ut kvicksilverlampor till LED-lampor i samtliga armaturer på gården

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

- Återupphandling av snöröjning – Abimagruppen AB
- Omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens lån.
- Upphandling och nyteckning av hiss-serviceavtal med Kone
- Upphandling och nytecknat avtal för kameral förvaltning – Storholmen Förvaltning AB
- Upphandling av OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), Boldrup
- Upphandling för målning av fastighetens samtliga fönster, balkongdörrar, ytterdörrar (ej i trapphus) samt soprumsdörrar. Genomförs 2019

Amorteringar 2018

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 1 300 000 kr, varvid den totala låneportföljen per 2018-12-31 uppgår till 30,8 mkr att jämföras med 50 milj kr vid förvärvet av fastigheten 2003.

Övriga genomförda åtgärder och aktiviteter

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

En städdag hölls på våren och en under hösten. Vid båda tillfällena var det mycket bra uppslutning och en trevlig stämning. 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 – BRFUrn11 - 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.

BRFUrn11
2019-12-31
MR

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. 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 eller via kontaktformuläret som finns på vår hemsida www.brfurnan11.se.

Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomi är totalt sett i mycket gott skick med god likviditet och soliditet och hög amorteringsgrad. Ingen avgiftshöjning planeras för 2019.

Hyresförhandlingarna för 2019 rörande föreningens hyresrätter sker genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förhandlingarna för 2019 är ej slutförda än

Investerings- och underhållsplan

En genomgripande och detaljerad uppdaterad underhållningsplan kommer att tas fram under våren 2019. Där kommer att framgå hur vi på bästa sätt skall planera för samt genomföra framtida underhållsåtgärder.

Under 2019 kommer samtliga fönster att målas. Övriga investeringar och underhållsåtgärder kommer att fastställas i ovan nämnda underhållsplan.



FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	4 915 875	4 908 812	4 842 840	4 894 000
Resultat efter finansiella poster	63 884	-5 658	268 877	407 000
Soliditet %	72	70	69	68

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 030 000	5 384 120	29 900	-717 200	-5 658
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-5 658	5 658
Förändring förlagsinsatser	1 240 000	4 245 000			
Årets resultat					63 884
Belopp vid årets utgång	80 270 000	9 629 120	29 900	-722 858	63 884

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-722 858
Årets resultat	63 884
<i>Summa</i>	<i>-658 974</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-658 974
<i>Summa</i>	<i>-658 974</i>

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

ND

*see 18/15
JK*

RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	4 915 875	4 908 812
Övriga rörelseintäkter	1 319	1 561
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4 917 194	4 910 373
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	-2 490 018	-2 630 596
Övriga externa kostnader	-536 153	-532 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 654 822	-1 631 449
Summa rörelsekostnader	-4 680 993	-4 794 774
Rörelseresultat	236 201	115 599
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-28 691	8 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	-143 626	-129 640
Summa finansiella poster	-172 317	-121 257
Resultat efter finansiella poster	63 884	-5 658
Resultat före skatt	63 884	-5 658
Årets resultat	63 884	-5 658

DN

DN
82
DN
82

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	111 273 822	112 728 999
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 401 135	2 133 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>113 674 957</i>	<i>114 862 279</i>
Summa anläggningstillgångar		113 674 957	114 862 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		159 624	159 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 692 176	50 078
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 851 800</i>	<i>209 702</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 328 070	1 556 761
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>4 328 070</i>	<i>1 556 761</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 346 339	2 294 859
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 346 339</i>	<i>2 294 859</i>
Summa omsättningstillgångar		9 526 209	4 061 322
SUMMA TILLGÅNGAR		123 201 166	118 923 601

nn

Se
km
BY

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 270 000	79 030 000
Upplåtelseavgifter	9 629 120	5 384 120
Reservfond	29 900	29 900
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>89 929 020</i>	<i>84 444 020</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-722 858	-717 200
Årets resultat	63 884	-5 658
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-658 974</i>	<i>-722 858</i>
Summa eget kapital	89 270 046	83 721 162
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	5 30 826 165	32 126 165
Summa långfristiga skulder	30 826 165	32 126 165
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	328 537	459 661
Skatteskulder	129 689	127 555
Övriga skulder	54 722	50 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	490 757	337 229
Summa kortfristiga skulder	1 003 705	975 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123 201 166	118 923 601

DD

me
dk
B/S

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 Personal

2018

2017

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

Not 3 Byggnader och mark

2018-12-31

2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	97 011 938	95 862 118
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	1 149 820
Utgående anskaffningsvärden	97 011 938	97 011 938
Ingående avskrivningar	-16 306 939	-14 851 761
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 455 178	-1 455 178
Utgående avskrivningar	-17 762 117	-16 306 939
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
Utgående uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
Redovisat värde	111 273 821	112 728 999

DD

SK
KH
SJC

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 176 237	3 176 237
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	467 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	3 643 737	3 176 237
	Ingående avskrivningar	-1 042 957	-866 686
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-199 645	-176 271
	Utgående avskrivningar	-1 242 602	-1 042 957
	Redovisat värde	2 401 135	2 133 280

Not 5	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	25 326 165	26 626 165

UNDERSKRIFTER

Solna 2019-03-27


David Allon


Kerstin Gustafsson


Susanne Karlfeldt


Nazar Nashat


Johan Bremark

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Urnan 11 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Solna 2019-03-29



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor