

Årsredovisning 2022

BRF Urnan 11



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10 <i>ms</i>

Revisionsberättelse

df

*AC CW
CA*

T.B

Styrelsen för Brf Urnan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

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 91 är upplåtna med bostadsrätt och 6 är hyresrätter per 2022-12-31,

11 källarförråd samt 1 parkeringsplats.

Föreningen har inga anställda.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 91 medlemmar (exklusive medägare) och under året har nio stycken lägenhetsöverlåtelse skett.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

Styrelse

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

Takis Boltos	Ordförande/kassör
Charlotte Andersson	Vice Ordförande
Arne Ivarsson	Ledamot
Henrik Hummelgren	Ledamot
Carolina Wennström	Ledamot
Per Mackegård	Suppleant
Helena Falk	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen av Takis Boltos och Carolina Wennström två i föreningen.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

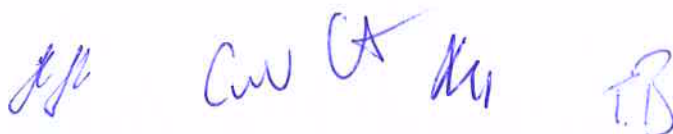
Den på föregående årsstämma valde auktoriserade revisorn Mattias Segerros har granskat föreningens räkenskaper. Revisorssuppleant har varit auktoriserade revisorn Johan Fransson.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2022 varit Milan Todoran (sammankallande), och Nazar Nashat.

Arvoden

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90 000 kronor 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

- Färdigställande av källaren på Polhemsgatan 3. Nya galler till förråden, målning av väggar, läggning av nytt golv och armaturer.
- Dränering utav Polhemsgatan 3 som länge dragits med fuktproblem i källaren.
- På grund av ett flertal vattenskador orsakat av läckage på en specifik VVC rörbøj så beslutade styrelsen att byta ut resterande i förebyggande syfte.
- Två nya tvättmaskiner.
- Spolning av samtliga stammar och dagvattenbrunnar.
- Reparation av avloppsbrunn.

Under året omförhandlade/nytecknade avtal

- Nytecknat avtal för entrémattor
- Återupphandling av snöröjning Abimagruppen AB
- Omförhandling av lånevillkor med Nordea avseende föreningens lån som hittills har varit rörligt men numera är 50% bundet och 50% rörligt.

Övriga genomförda åtgärder och aktiviteter

Hyrorna för föreningens 6 hyreslägenheter justeras med 1,75 % fr.o.m. 1 april i enlighet med av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandlingar.

Amorteringar på föreningens lån har under året gjorts med 1 600 000 kr, varvid den totala låneportföljen per 2022-12-31 uppgick till 24 276 165 kr att jämföras med cirka 50 miljoner kronor vid förvärvet av fastigheten 2003.

En städdag har hållits under våren, den tänkta höst städdagen var tvungen att ställas in på grund av det pågående arbetet med dräneringen. Vid tillfället fanns det en avfallscontainer på plats för de boende att slänga grovsopor i.

Våra hyresgäster och under året nyinflyttade medlemmar fick en sedvanlig julblomma.

Information och kommunikation

Ett nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under året. Vår slutna grupp på Facebook BRfUrnan11 - 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.

Vanligtvis brukar föreningens medlemmar beredas tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera/presentera enskilda ärenden. Datum och tid för styrelsens sammanträden annonseras i god tid innan på hemsidan och medlemmar har alltid möjlighet att framföra frågor eller enskilda ärenden till styrelsen via email eller kontaktformulär på hemsidan.

JL *aw* *AK* *AI* *TB*

Styrelsen blir regelbundet kontaktad av medlemmarna med olika frågor. Frågorna handlar om allt ifrån pantsättning, avgiftsbetalningar, misstänkta fuktskador, ombyggnationer och renoveringar, stopp i avlopp, trivselsfrågor, lediga förråd att hyra mm. Kontakt med styrelsen tas antingen via telefon/sms eller mejl till styrelsen@brfurnan11.se. Alternativt via kontaktformuläret som finns på vår hemsida www.brfurnan11.se.

Resultat 2022 samt budget för år 2023


Resultatet för 2022 visar ett resultat på -1 661 850 tkr efter avskrivningar och amortering. Underskottet bottnar i olika händelser under året. Det främsta är dräneringen av P3 men även på grund av det ändrade ränteläget samt ökade driftkostnader. Driftsbudgeten för verksamhetsåret 2023 beräknas ge ett nollresultat efter avskrivningar och skatter på drygt 1 800 tkr. Under 2022 amorterade föreningen 1 600 000 kr och för 2023 budgeteras det för amorteringar på 477 250 kr. Minskningen av amorteringen är ett sätt att väga upp för de ökade kostnaderna. Vid ett eventuellt överskott vid årets slut kommer vi att amortera ytterligare utöver det budgeterade.

Årsavgifter och hyror

På grund av det rådande läget som råder i den svenska ekonomin med rusande inflation och förhöjda kostnader av bland annat el och räntor men även på grund av att kostnaderna inte följer föreningens intäkter. Vi har haft samma intäkter sedan år 2015 medan kostnaderna under en längre tid har ökat och våra intäkter räcker inte till för att ombesörja våra utgifter i dagsläget.

Därför måste föreningen göra en avgiftsjustering med 18% från och med 1 juli 2023 för att uppnå en balans i driftbudgeten.

Investerings- och underhållsplan

En genomgripande och detaljerad uppdaterad underhållningsplan togs fram under våren 2019. Där framgår hur vi på bästa sätt skall planera för samt genomföra framtida underhållsåtgärder. Under 2023 kommer vi fortsätta arbetet med att strama upp våra utgifter på diverse olika plan men även se till att vårt underhåll på fastigheten följer den underhållsplan som vi har satt. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 943	4 913	4 917	4 905	4 916
Resultat efter finansiella poster	-1 662	-202	326	-853	64
Soliditet (%)	78	77	76	75	72

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 270 000	9 629 120	2 031 162	-1 085 732	-201 677	90 642 873
Avsättning till fond för yttre underhåll			364 000	-364 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-21 619	21 619		0
Disposition av föregående års resultat:				-201 667	201 667	0
Årets resultat					-1 661 850	-1 661 850
Belopp vid årets utgång	80 270 000	9 629 120	2 373 543	-1 629 780	-1 661 860	88 981 023

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 629 790
Årets resultat	-1 661 850
	-3 291 640

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll	398 850
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överföres	-3 690 490
	-3 291 640

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

St *OT* *an* *di* *TB*

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 943 473	4 913 469
Övriga rörelseintäkter		4 545	0
Summa rörelseintäkter		4 948 018	4 913 469
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-3 590 492	-2 773 070
Övriga externa kostnader		-528 386	-503 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 649 568	-1 649 568
Summa rörelsekostnader		-5 768 446	-4 925 952
Rörelseresultat		-820 428	-12 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 579	-189 261
Summa finansiella poster		-841 422	-189 194
Resultat efter finansiella poster		-1 661 850	-201 677
Resultat före skatt		-1 661 850	-201 677
Årets resultat		-1 661 850	-201 677

Handwritten signatures: JH, GA, CW, AI, TB

Balansräkning **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	105 743 071	107 083 770
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 784 064	1 817 975
Summa materiella anläggningstillgångar		107 527 135	108 901 745

Summa anläggningstillgångar **107 527 135** **108 901 745**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 009	9 012
Övriga fordringar		7 090	12 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 096	37 555
Summa kortfristiga fordringar		69 195	58 706

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 948 691	5 548 861
Summa kortfristiga placeringar		4 948 691	5 548 861

Kassa och bank

Kassa och bank		1 809 802	2 979 934
Summa kassa och bank		1 809 802	2 979 934

Summa omsättningstillgångar **6 827 688** **8 587 501**

SUMMA TILLGÅNGAR **114 354 823** **117 489 246** ✓

Handwritten signatures: S.J., O, CW, Ai, T.B.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 270 000	80 270 000
Upplåtelseavgifter		9 629 120	9 629 120
Fond för yttre underhåll		2 373 543	2 031 162
Summa bundet eget kapital		92 272 663	91 930 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 629 790	-1 085 732
Årets resultat		-1 661 850	-201 677
Summa fritt eget kapital		-3 291 640	-1 287 409
Summa eget kapital		88 981 023	90 642 873
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	-1 600 000	24 276 165
Summa långfristiga skulder		-1 600 000	24 276 165
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	25 876 165	1 600 000
Leverantörsskulder		226 514	396 870
Skatteskulder		13 106	18 018
Övriga skulder		0	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		858 015	554 520
Summa kortfristiga skulder		26 973 800	2 570 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 354 823	117 489 246

JH *JA* *an* *AI* *T.B*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 187 423	97 011 938
Inköp	114 481	175 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 301 904	97 187 423
Ingående avskrivningar	-22 127 653	-20 672 473
Årets avskrivningar	-1 455 180	-1 455 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 582 833	-22 127 653
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
Redovisat värde	105 743 071	107 083 770

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 643 737	3 643 737
Inköp	160 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 804 214	3 643 737
Ingående avskrivningar	-1 825 762	-1 631 374
Årets avskrivningar	-194 388	-194 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 020 150	-1 825 762
Utgående redovisat värde	1 784 064	1 817 975

Handwritten signatures and initials:
KSR, [Signature], an, li, T.B.

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	2,021	2023-01-09	24 276 165	25 876 165
			24 276 165	25 876 165
Kortfristig del av långfristig skuld			1 600 000	1 600 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 228 000	50 228 000
	50 228 000	50 228 000

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

T.B

Solna 2023-04-17



Takis Boltos
Ordförande



Carolina Vennström
Ledamot



Eva Charlotte Andersson
Ledamot



Arne Ivarsson
Ledamot



Carl Hummelgren

Henrik

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17



Mattias Segerros
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 2022.

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 2022-12-31 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 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 2022 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:

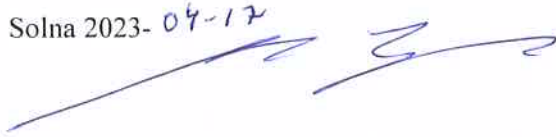
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 2023- 04-17


Mattias Segerros
Auktoriserad revisor