

Årsredovisning

för

Brf Urnan 1

716419-5294

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 1998-10-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Urnan 1 byggdes 1906 och har värdeår 1945. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2701 kvm varav 2149 kvm utgör lägenhetsyta och 415 kvm utgör lokalyta samt 137 kvm utgör garageyta. Tomtytan är 1423 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arrendeavtalen med Gunthers korvkiosk har omförhandlats.
- Fortsatt arbetet kring trapphus renovering och byte till säkerhetsdörrar.
- Översvämning/vattenintrång i uthyrd källarlokal genererade kostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt arbetet kring trapphus renovering och byte till säkerhetsdörrar.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Trapphusrenovering	2000
Tvättstuga	1991
Målning av tak	1997
Målning av fönster	2008
Bytt undervärmecentral	2000
Stuprör och snörasskydd	2014
Fasad	1996
Stambyte	1992-1994

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Trapphusrenovering	2015	?
Täta rökkanaler	2015-2017	500
Målning av fönster	2016	

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter. Varav 6 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 6 lokaler, 10 garageplatser och 8 p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
9002 Kontor	33 kvm	180531
9003 Kontor	68,5 kvm	181031
9005 Kontor	62 kvm	181231
9006 Förråd	27 kvm	160930
9007 Kontor	225 kvm	170831

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Howard Suhr Perez	Ordförande	(Vald till stämma 2016)
Fredrik Eklöf	Kassör	(Vald till stämma 2015)
Sofie Logärd Berglund	Sekreterare	(Vald till stämma 2016)
Joel Aneheim Ulvenäs	Ledamot	(Vald till stämma 2016)
David Johansson	Ledamot	(Vald till stämma 2016)
Andreas Brynolf	Suppleant	(Vald till stämma 2016)
Henrik Patzer	Suppleant	(Vald till stämma 2015)

Revisor har varit Carina Lindstaf.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj. Extra stämma hölls den 11 juni och 23 oktober. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Eklöf och Henrik Patzer.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 68 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52 411 000 kr varav 29 049 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 48 400 000 kr samt lokaler 4 011 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 133 763	2 074 323	1 952 973	1 852 458
Resultat efter finansiella poster	211 246	52 764	195 741	-354 665
Soliditet (%)	61,9	61,2	61,0	62,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	501	501	467
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 839	4 888	4 926	4 706
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	21	24
Värmekostnad/kvm totalyta	141	159	165	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	16	17
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	68	20	77	11

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 028 180
Reservering till yttre fond	-28 083
Ytterligare reservering yttre fond enl beslut	-155 000
årets vinst	211 246
	-2 000 017

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 000 017

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 133 762	2 074 323
Summa rörelseintäkter		2 133 762	2 074 323
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 005 111	-1 074 437
Övriga externa kostnader	3	-61 995	-60 307
Arvoden och personalkostnader	4	-89 495	-87 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 256	-502 060
Summa rörelsekostnader		-1 651 857	-1 724 527
Rörelseresultat		481 905	349 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 252	5 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 911	-302 423
Summa finansiella poster		-270 659	-297 032
Resultat efter finansiella poster		211 246	52 764
Resultat före skatt		211 246	52 764
Årets resultat		211 246	52 764

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

25 726 042

26 217 316

Inventarier, verktyg och installationer

6

2 496

6 478

Summa materiella anläggningstillgångar

25 728 538

26 223 794

Summa anläggningstillgångar

25 728 538

26 223 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

46 134

47 449

Övriga fordringar

56 342

70 386

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

28 154

20 422

Summa kortfristiga fordringar

130 630

138 257

Kassa och bank

Kassa och bank

2 152 624

1 593 161

Summa omsättningstillgångar

2 283 254

1 731 418

SUMMA TILLGÅNGAR

28 011 792

27 955 212

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 407 929	18 407 929
Fond för yttre underhåll		749 673	566 590
Övriga fonder		61 254	61 246
Summa bundet eget kapital		19 218 856	19 035 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 211 263	-2 080 944
Årets resultat		211 246	52 764
Summa fritt eget kapital		-2 000 017	-2 028 180
Summa eget kapital		17 218 839	17 007 585
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 398 896	10 502 856
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-103 960	-103 960
Summa långfristiga skulder		10 294 936	10 398 896
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		103 960	103 960
Leverantörsskulder		67 583	136 023
Övriga skulder		15 726	19 389
Förutbetalda avgifter och hyror		182 932	175 146
Upplupna kostnader	10	127 816	114 213
Summa kortfristiga skulder		498 017	548 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 011 792	27 955 212
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Hyseslokal	5,00 %
Tvättstuga	10,00 %
Markanläggning	2,00 %
Inventarier	7,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 076 489	1 076 489
Hysesintäkter lokaler	111 542	108 931
Hysesintäkter lokaler, moms	478 191	478 238
Hysesintäkter garage	215 850	180 000
Hysesintäkter p-plats	64 800	48 500
Deb. fastighetsskatt	4 372	5 985
Deb. fastighetsskatt, moms	23 304	23 304
Påminnelseavgift	1 500	600
Pantförskrivningsavgift	3 992	6 220
Överlåtelseavgift	7 776	5 539
Övriga fakturerade kostnader	600	600
Öres- och kronutjämning	26	34
Återbetaln. all Framtid	31 571	29 884
Övriga rörelseintäkter	113 750	110 000
	2 133 763	2 074 324

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Snöröjning/sandning	3 659	1 830
Städning grundavtal	58 182	41 851
OVK	0	24 476
Övr. besiktn./kontroller	0	14 637
Hyseslokal	86 293	15 558
Tvättstuga	3 142	4 677
Trapphus	0	341
Dörrar och lås	7 554	7 036
VA	28 205	0
Värme	42 691	64 454
Ventilation	0	11 657
Ei	2 605	4 549
Kabel-tv/bredband/porttele	0	7 075
Tak	0	201 854
Fasader	9 295	0
Fönster	3 208	1 952
Gård	15 755	1 486
Garage och p-platser	14 223	15 145
Övriga rep./underhåll	104 139	0
Elavgifter	46 149	51 384
Uppvärmning	361 877	407 080
Vatten	39 167	42 279
Sophämtning	28 568	23 683
Grovsopor	666	2 306
Fastighetsförsäkring	38 059	33 469
Självrisker	15 000	0
Bredband	1 797	1 099
Fastighetsskatt	40 110	40 110
Kommunal fastighetsavgift	54 765	54 450
	1 005 109	1 074 438

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	5 898	7 009
Hemsida	612	73
Administration, kontorsmateriel	1 890	2 330
Förluster hyres.-avg./kundfo	9 545	0
Styrelseomkostnader	0	470
Möteskostnader	206	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	38 767	38 767
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 854	5 830
Konsultarvoden	0	0
Bankkostnader	3 224	3 338
Trivselkostnader	0	2 490
	61 996	60 307

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	66 600	66 750
Revisionsarvode intern revisor	1 500	0
Sociala avgifter	21 395	20 973
	89 495	87 723

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 493 248	26 545 588
Omklassificeringar	0	-52 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 493 248	26 493 248
Ingående avskrivningar	-7 438 180	-6 940 102
Årets avskrivningar	-491 274	-498 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 929 454	-7 438 180
Utgående redovisat värde	18 563 794	19 055 068
Taxeringsvärden byggnader	23 362 000	23 362 000
Taxeringsvärden mark	29 049 000	29 049 000
	52 411 000	52 411 000
Bokfört värde byggnader	18 563 794	19 055 068
Bokfört värde mark	7 162 248	7 162 248
	25 726 042	26 217 316

Not 6 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 892	56 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 892	56 892
Ingående avskrivningar	-50 413	-46 431
Årets avskrivningar	-3 982	-3 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 395	-50 413
Utgående redovisat värde	2 497	6 479

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	16 633	14 773
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 692	0
Förutbetald hemsida	0	243
Förutbetald snöskottning	1 830	1 830
Förutbetald bredband	0	1 099
Avräkning fastighetsskatt	0	2 477
	28 155	20 422

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl.avg kap.tillsk.	Fond yttr. underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 667 000	6 740 929	566 590	-2 080 944	52 764
Reservering balkongfond			183 083	-183 083	
Disposition av föregående års resultat:				52 764	-52 764
Årets resultat					211 246
Belopp vid årets utgång	11 667 000	6 740 929	749 673	-2 211 263	211 246

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

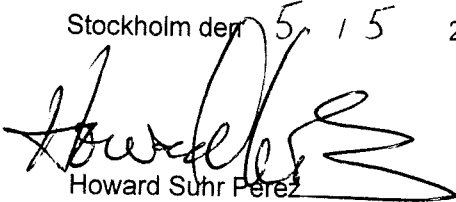
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2,69	2015-09-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,51	3 mån	1 910 356	1 910 356
Swedbank Hypotek	1,77	3 mån	543 656	607 616
Swedbank Hypotek	1,81	3 mån	681 884	681 884
Swedbank Hypotek	1,63	3 mån	263 000	303 000
Swedbank Hypotek	2,87	2017-08-25	4 000 000	4 000 000
			10 398 896	10 502 856

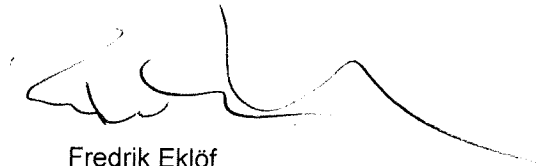
Kortfristig del av långfristig skuld			103 960	103 960
--------------------------------------	--	--	---------	---------

Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad värme	59 725	53 531
Upplupen kostnad för vatten	1 604	1 770
Upplupna räntekostnader	62 537	55 023
Upplupen kostnad el	3 952	3 891
	127 818	114 215

Stockholm den 5, 15 2015


Howard Suhr Pérez
Ordförande


Fredrik Eklöf
Kassör

Sofie Logård Berglund
Sekreterare



Joel Aneheim Ulvenäs
Ledamot

David Johansson
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28, 4 2015



Carina Lindstaf
Revisor

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2014

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Urnan1, räkenskapsåret 2014.

Det är styrelsen som har ansvar för handlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltning på grundval av revisionen.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionsed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra föreningen om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

Då vi anlitar Rådrum för fortlöpande bokföring, betalning av leverantörs fakturor samt rapporterar föreningens ekonomiska resultat och ställning till styrelsen, ingår inte i denna revision att pröva redovisningsprinciper eller styrelsens tillämpning av dessa.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

Stockholm 2015-04-26

Revisor

Carina Lindstaf

