

Årsredovisning

för

Brf Urnan 1

716419-5294

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Urnan 1

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Howard Suhr Perez	Ordförande	(vald till stämma 2014)
Fredrik Eklöf	Kassör	(vald till stämma 2013)
Pontus Thorell	Sekreterare	(vald till stämma 2014)
Jessica Wickman	Suppleant	(vald till stämma 2014)
Sara Johansson	Suppleant	(vald till stämma 2014)

Revisor har varit Caroline Holmqvist.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Eklöf. Fredrik står till förfogande för omval för ny två årsperiod. Pontus Thorell väljer att avgå ur styrelsen i samband med föreningsstämman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 60 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 45 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler, 10 st garageplatser och 8 st p-platser.
Föreningen upplåter även ett arrendeavtal.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
9002 Stålhästen	33 m2	2015-05-31
9003 Good Night Production	68,5m2	2015-10-31
9005 FUF	62 m2	2015-12-31
9006 Warwick Lawton	27 m2	2013-09-30
9007 HK Music	60 m2 +138 m2 +27 m2	2014-08-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Lokal två (Stålhästen) och lokal 3 (Good Night Production) har båda under året genomgått en grundlig renovering och upprustning.
- Avtalsförhandlingar med nya hyresgäster.
- Förstudie/utredning gällande säkerhetsdörrar och trapphusrenovering.
- Läckage av inträngande vatten i lokal hyrd av HK Music. Tillfälligt åtgärdat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och Energideklaration utförs under början på 2013.
- Montering av snörasskydd planers under våren 2013.
- Diskussion med föreningsstämman gällande framtida renovering av trapphus samt byte av ytterdörrar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 218 000 kr varav 25 232 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 400 000 kr samt lokaler 3 818 000 kr.

Årsavgifterna har inte förändrats under året.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	467	451	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 926	4 706	4 518	4 538	4 557
Elkostnad/kvm totalyta	21	24	30	22	29
Värmekostnad/kvm totalyta	165	163	176	152	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	17	17	17

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 040 812
Reservering till yttre fond	-28 083
Ytterligare reservering yttre fond enl beslut	-170 000
årets vinst	207 950
	-2 030 945

behandlas så att
i ny räkning överföres -2 030 945

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 805 111	1 829 402
Övriga rörelseintäkter		146 861	23 056
		1 951 972	1 852 458
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-80 249	-480 553
Driftskostnader		-101 639	-184 219
Taxebundna kostnader		-532 328	-512 427
Administrationskostnader		-63 146	-48 820
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-99 605	-96 770
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-77 352	-82 323
Avskrivningar		-504 675	-466 907
		-1 458 994	-1 872 019
Rörelseresultat		492 978	-19 561
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 285	5 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 522	-340 126
		-297 237	-335 105
Resultat efter finansiella poster		195 741	-354 666
Justering statlig skatt		12 209	0
Årets resultat		207 950	-354 666

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	26 767 734	26 518 185
Maskiner och Inventarier	4	10 460	14 442
		26 778 194	26 532 627
Summa anläggningstillgångar		26 778 194	26 532 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 387	39 569
Skattefordringar		50 553	52 825
Momsfordringar		6 788	0
Övriga fordringar		204 858	14 152
Förutbetalda kostnader	5	12 787	41 873
		308 373	148 419
Kassa och bank		834 622	408 186
Summa omsättningstillgångar		1 142 995	556 605
Summa tillgångar		27 921 189	27 089 232

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 667 000	11 667 000
Kapitaltillskott		-1 973 940	-1 973 940
Upplåtelseavgifter		4 766 989	4 766 989
Fond för yttre underhåll		516 590	318 507
Balkongfond		47 086	33 406
		18 971 605	18 759 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 238 894	-1 686 146
Årets resultat		207 950	-354 666
		-2 030 944	-2 040 812
Summa eget kapital		16 940 661	16 719 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	10 557 264	10 085 408
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		28 144	28 144
Leverantörsskulder		81 029	63 259
Övriga skulder		500	500
Upplupna kostnader	7	144 630	33 776
Förutbetalda avgifter och hyror		168 961	159 115
Summa kortfristiga skulder		423 264	284 794
Summa eget kapital och skulder		27 921 189	27 089 232
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Hyseslokal	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	2,00 %	2,00 %
Tvättstuga	10,00 %	10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Inventarier	7,00 %	7,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 076 497	1 003 125
Hysesintäkter lokaler	392 141	553 091
Hysesintäkter lokaler, moms	99 721	0
Hysesintäkter garage	168 000	255 550
Hysesintäkter p-plats	42 000	0
Deb. fastighetsskatt	21 791	17 636
Deb. fastighetsskatt, moms	4 962	0
	1 805 112	1 829 402

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	8 751	374
Tvättstuga	38 909	0
Dörrar och lås	1 851	0
VA	2 903	81 028
El	14 967	0
Portar	1 668	9 308
Gård	11 201	376 704
Övriga rep./underhåll	0	13 139
	80 250	480 553
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	5 053	61 252
Städning grundavtal	1 874	12 155
Snöröjning/sandning	10 619	6 163
Övr besiktn/kontroller	42 316	42 000
Sotning	0	11 040
Grovsopor	2 458	1 212
Fastighetsförsäkring	34 236	37 240
Förbrukningsinventarier	506	396
Förbrukningsmaterial	4 024	7 439
Trivselkostnader	553	5 322
	101 639	184 219
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	53 376	58 515
Uppvärmning	421 848	389 274
Vatten	41 965	40 875
Sophämtning	15 140	23 763
	532 329	512 427
Administrationskostnader		
Hemsida	789	0
Administration, kontorsmateriel	3 548	8 964
Styrelseomkostnader	3 117	2 505
Arvode ekonomisk förvaltning	35 142	32 260
Konsultarvoden	16 610	1 335
Bankkostnader	3 940	3 756
	63 146	48 820
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	38 180	0
Kommunal fastighetsavgift	61 425	96 770
	99 605	96 770

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	60 000	60 000
Revisionsarvode intern revisor	-1 500	3 000
Sociala avgifter	18 852	19 323
	77 352	82 323

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	42 264	42 264
Avskrivning fastighetsförbättringar	434 389	396 877
Avskrivning markanläggning	9 612	9 612
Avskr tvättstuga	14 428	14 430
Avskr inventarier	3 982	3 724
	504 675	466 907

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 795 346	25 405 221
Inköp	750 242	390 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 545 588	25 795 346
Ingående avskrivningar	-6 439 409	-5 976 226
Årets avskrivningar	-500 693	-463 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 940 102	-6 439 409
Utgående redovisat värde	19 605 486	19 355 937
Taxeringsvärden byggnader	19 986 000	19 986 000
Taxeringsvärden mark	25 232 000	25 232 000
	45 218 000	45 218 000
Bokfört värde byggnader	19 605 486	19 355 937
Bokfört värde mark	7 162 248	7 162 248
	26 767 734	26 518 185

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 892	56 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 892	56 892
Ingående avskrivningar	-42 449	-38 725
Årets avskrivningar	-3 982	-3 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 431	-42 449
Utgående redovisat värde	10 461	14 443

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	12 787	16 335
Förutbetald fastighetsskötsel		5 053
Fordran Brandkontoret		20 485
	12 787	41 873

Not 6 Skulder till kreditinstitut

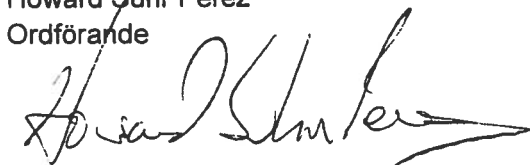
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek AB				3 500 000
Swedbank Hypotek AB	2,69	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB				957 310
Swedbank Hypotek AB				953 046
Swedbank Hypotek AB	5,85	?	650 168	671 312
Swedbank Hypotek AB	2,77	2013-06-25	681 884	681 884
Swedbank Hypotek AB	2,92	?	343 000	350 000
Swedbank Hypotek AB	2,51	2014-10-24	1 910 356	
Swedbank Hypotek AB	2,87	2017-08-25	4 000 000	
Avgår kortfristig del			-28 144	-28 144
			10 557 264	10 085 408

Not 7 Upplupna kostnader

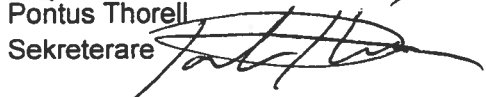
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen kostnad värme	74 329	
Upplupen kostnad för vatten		1 680
Upplupna räntekostnader	61 382	30 596
Upplupen kostnad el	4 545	
Upplupen kostnad intern revisor		1 500
Upplupen kostnad städning	4 375	
	144 631	33 776

Stockholm den 15 / 4 2013

Howard Suhr Perez
Ordförande

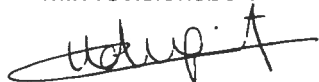


Pontus Thorell
Sekreterare



Fredrik Eklöf
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 04 2013



Caroline Holmqvist
Revisor

Revisionsberättelse 2012

Som revisor för Brf Urnan 1 får undertecknad Caroline Holmqvist avge denna berättelse över styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper avseende räkenskapsåret 2012.

Jag har tagit del av styrelseberättelsens, alla styrelseprotokoll, räkenskaper och verifikationer. Jag har lämnat en skriftlig sammanfattning av min revision till Styrelsen den 25 mars 2013.

Eftersom jag vid granskningen ej funnit anledning till anmärkning tillstyrker jag föreningsstämman:

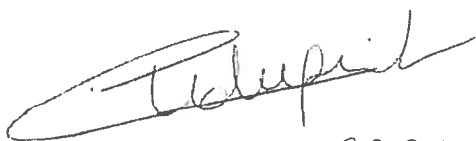
- att fastställa resultaträkningen med en vinst på 207 950 kronor samt fastställa balansräkningen med en omslutning på 27 921 189 kronor.
- att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för 2012 års förvaltning

Jag vill också namnge några rekommendationer som kommunicerats till Styrelsen:

- Protokoll utförs regelbundet och är tydligt strukturerade, dock innehåller de alldeles för lite information så att en utomstående person kan fullständigt förstå ärenden och beslutprocessen. Förslag av förbättring:
 - Kommunikation som skickas under året till medlemmar skulle kunna sparas tillsammans med protokoll.
 - När ett ärende stängs ner, borde det stå tydligt i protokoll med anledning.
 - Alla beslutunderslag som till ex. offerter skulle kunna bifogas till Protokoll.
- Kvitton visar att Styrelsen köpte flera saker under 2012 för Föreningens bruk. Till ex, 2012 köptes en gräsklippare, 20 element nycklar...

Rekommendation till Styrelsen är att undanhålla en inventarielista för Föreningens ägodelar. Det ska vara möjligt att veta om det som har köpts fortfarande är i Föreningens ägo, samt att ha en överblick av vad Föreningen äger. Listan kan kompletteras med anskaffningsdatum och plats där saken i fråga brukar förvaras. Detta för att undvika onödiga köp i framtiden.

Stockholm, den 15:e april 2013,



CAROLINE HOLMQVIST

