

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Urnan 1**

716419-5294

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 1986-0203. 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 2015)
Jessica Wickman	Sekreterare	(vald till stämma 2014)
Sara Johansson	Suppleant	(vald till stämma 2014)
Henrik Patzer	Suppleant	(vald till stämma 2015)

Revisor har varit Fredrik Strååt.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Howard Suhr Perez, Jessica Wickman och Sara Johansson.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 66 750 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 45 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st lokaler 10 st garageplatser för bil och 8 st MC-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
9002 Stålhästen	29 m2	150531
9003 Good Night Production	66 m2	151031
9005 FUF	62 m2	151231
9006 Helena Suhr Perez	27 m2	160930
9007 HK Music	60 m2	140831

Ett arrendeavtal finns med Gunthers korvkiosk.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Energideklaration har genomförts.  
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK har genomförts.  
Montering av snörasskydd på tak.  
Byte av stuprör.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fortsatt arbete kring säkerhetsdörrar och trapphusrenovering.

### 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 inte förändrats under året.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, 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.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	501	467	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 888	4 926	4 706	4 518	4 538
Elkostnad/kvm totalyta	20	21	24	30	22
Värmekostnad/kvm totalyta	159	165	163	176	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	17	17	17

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 030 944
Reservering till yttre fond	-28 083
Ytterligare reservering yttre fond enl beslut	-21 917
årets vinst	52 764
	<b>-2 028 180</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 028 180

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 921 446	1 805 111
Övriga rörelseintäkter		152 877	146 861
		<b>2 074 323</b>	<b>1 951 972</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-335 783	-80 249
Driftskostnader		-129 167	-101 639
Taxebundna kostnader		-524 426	-532 328
Administrationskostnader		-50 808	-63 146
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-94 560	-99 605
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-87 723	-77 352
Avskrivningar		-502 060	-504 675
		<b>-1 724 527</b>	<b>-1 458 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 796</b>	<b>492 978</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 391	3 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 423	-300 522
		<b>-297 032</b>	<b>-297 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 764</b>	<b>195 741</b>
Justering statlig skatt		0	12 209
<b>Årets resultat</b>		<b>52 764</b>	<b>207 950</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	26 217 316	26 767 734
Maskiner och Inventarier	4	6 478	10 460
		<b>26 223 794</b>	<b>26 778 194</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 223 794</b>	<b>26 778 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47 449	33 387
Skattefordringar		56 234	50 553
Momsfordringar		0	6 788
Övriga fordringar		14 152	204 858
Förutbetalda kostnader	5	20 422	12 787
		<b>138 257</b>	<b>308 373</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>1 593 161</b>	<b>834 622</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 731 418</b>	<b>1 142 995</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 955 212</b>	<b>27 921 189</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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		566 590	516 590
Balkongfond		61 246	47 086
		<b>19 035 765</b>	<b>18 971 605</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 080 944	-2 238 894
Årets resultat		52 764	207 950
		<b>-2 028 180</b>	<b>-2 030 944</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 007 585</b>	<b>16 940 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 398 896	10 557 264
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		103 960	28 144
Leverantörsskulder		136 023	81 029
Momsskuld		-18 888	0
Övriga skulder		501	500
Upplupna kostnader	7	114 213	144 630
Förutbetalda avgifter och hyror		175 146	168 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>548 731</b>	<b>423 264</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 955 212</b>	<b>27 921 189</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2013-12-31	2012-12-31
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

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 076 489	1 076 497
Hysesintäkter lokaler	108 931	392 141
Hysesintäkter lokaler, moms	478 238	99 721
Hysesintäkter garage	180 000	168 000
Hysesintäkter p-plats	48 500	42 000
Deb. fastighetsskatt	5 985	21 791
Deb. fastighetsskatt, moms	23 304	4 962
	<b>1 921 447</b>	<b>1 805 112</b>



## Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Hyseslokal	15 558	8 751
Tvättstuga	4 677	38 909
Dörrar och lås	7 036	1 851
VA	0	2 903
El	4 549	14 967
Portar	0	1 668
Gård	1 486	11 201
Trapphus	341	0
Värme	64 454	0
Ventilation	11 657	0
Kabel-tv/bredband/porttele	7 075	0
Tak	201 854	0
Fönster	1 952	0
Garage och p-platser	15 145	0
	<b>335 784</b>	<b>80 250</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel grundavtal	0	5 053
Trädgårdsskötsel	0	1 874
Snöröjning/sandning	1 830	10 619
Städning grundavtal	41 851	42 316
OVK	24 476	0
Grovsopor	2 306	2 458
Fastighetsförsäkring	33 469	34 236
Förbrukningsinventarier	0	506
Förbrukningsmaterial	7 009	4 024
Trivselkostnader	2 490	553
Övr besiktn/kontroll	14 637	0
Bredband	1 099	0
	<b>129 167</b>	<b>101 639</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	51 384	53 376
Uppvärmning	407 080	421 848
Vatten	42 279	41 965
Sophämtning	23 683	15 140
	<b>524 426</b>	<b>532 329</b>

### Administrationskostnader

Hemsida	73	789
Administration, kontorsmateriel	2 330	3 548
Styrelseomkostnader	470	3 117
Arvode ekonomisk förvaltning	38 767	35 142
Konsultarvoden	0	16 610
Bankkostnader	3 338	3 940
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 830	0
	<b>50 808</b>	<b>63 146</b>

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	40 110	38 180
Kommunal fastighetsavgift	54 450	61 425
	<b>94 560</b>	<b>99 605</b>

### Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	66 750	60 000
Revisionsarvode intern revisor	0	-1 500
Sociala avgifter	20 973	18 852
	<b>87 723</b>	<b>77 352</b>

### Avskrivningar

Avskrivning byggnad	42 264	42 264
Avskrivning fastighetsförbättringar	431 772	434 389
Avskrivning markanläggning	9 614	9 612
Avskrivning tvättstuga	14 428	14 428
Avskrivning inventarier	3 982	3 982
	<b>502 060</b>	<b>504 675</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 545 588	25 795 346
Inköp	0	750 242
Omklassificeringar	-52 340	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 493 248</b>	<b>26 545 588</b>

Ingående avskrivningar	-6 940 102	-6 439 409
Årets avskrivningar	-498 078	-500 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 438 180</b>	<b>-6 940 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 055 068</b>	<b>19 605 486</b>

Taxeringsvärden byggnader	23 362 000	19 986 000
Taxeringsvärden mark	29 049 000	25 232 000
	<b>52 411 000</b>	<b>45 218 000</b>

Bokfört värde byggnader	19 055 068	19 605 486
Bokfört värde mark	7 162 248	7 162 248
	<b>26 217 316</b>	<b>26 767 734</b>

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 892	56 892
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 892</b>	<b>56 892</b>
Ingående avskrivningar	-46 431	-42 449
Årets avskrivningar	-3 982	-3 982
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 413</b>	<b>-46 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 479</b>	<b>10 461</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	14 773	12 787
Förutbetald hemsida	243	0
Förutbetald snöskottning	1 830	0
Förutbetald bredband	1 099	0
Avräkning fastighetsskatt	2 477	0
	<b>20 422</b>	<b>12 787</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,69	2015-09-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,51	3 mån	607 616	650 168
Swedbank Hypotek AB	2,52	3 mån	681 884	681 884
Swedbank Hypotek AB	2,34	3 mån	303 000	343 000
Swedbank Hypotek AB	2,51	2014-10-24	1 910 356	1 910 356
Swedbank Hypotek AB	2,87	2017-08-25	4 000 000	4 000 000
Avgår kortfristig del			-103 960	-28 144
			<b>10 398 896</b>	<b>10 557 264</b>

## Not 7 Upplupna kostnader

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupen kostnad värme	53 531	74 329
Upplupen kostnad för vatten	1 770	0
Upplupna räntekostnader	55 023	61 382
Upplupen kostnad el	3 891	4 545
Upplupen kostnad städning	0	4 375
	<b>114 215</b>	<b>144 631</b>

Stockholm den / 2014

Howard Suhr Perez  
Ordförande

Fredrik Eklöf  
Kassör

Jessica Wickman  
Sekreterare

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Fredrik Strååt  
Revisor