

Årsredovisning

för

Brf Urnan 1

716419-5294

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-02-17 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 innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådru AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Entreprenör för tätning av rökanaler upphandlades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Arbete med tätning av rökkanaler inleddes under januari månad.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Stambte	1992-1994	
Fasad	1996	
Trapphusrenovering	2000	
Tvättstuga	1991	
Målning av tak	1997	
Målning av fönster	2008	
Bytt undervärmecentral	2000	
Stuprör och snörasskydd	2014	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Trapphusrenovering	2016	
Täta rökkanaler	2016	800
Målning av fönster	2017	

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter. Varav 7 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 6 lokaler, 10 garageplatser och 8 Mc-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
9002 Kontor	29 kvm	180531
9003 Kontor	66 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
Fredrik Eklöf	Kassör	
Joel Aneheim Ulvenäs		Ledamot
David Johansson		Ledamot
Patrik Bogårdh		Suppleant

Revisor har varit Carina Lindstaf.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj år 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Howard Suhr Perez, Joel Aneheim Ulvenäs och David Johansson.

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 68 250 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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 140 460	2 133 763	2 074 323	1 952 973
Resultat efter finansiella poster	346 391	211 246	52 764	195 741
Soliditet (%)	63,2	61,9	61,2	61,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	501	501	501
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 682	4 839	4 888	4 926
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	134	141	159	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	16	16
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	128	68	20	77

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	-2 000 017
Reservering till yttre fond	-70 086
Ytterligare reservering yttre fond enl beslut	-276 305
årets vinst	346 391
	-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	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 140 460	2 133 762
Summa rörelseintäkter		2 140 460	2 133 762
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-925 923	-1 005 111
Övriga externa kostnader	3	-72 581	-61 995
Arvoden och personalkostnader	4	-89 694	-89 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 609	-495 256
Summa rörelsekostnader		-1 578 807	-1 651 857
Rörelseresultat		561 653	481 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		643	3 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 905	-273 911
Summa finansiella poster		-215 262	-270 659
Resultat efter finansiella poster		346 391	211 246
Resultat före skatt		346 391	211 246
Årets resultat		346 391	211 246

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 237 930	25 726 042
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	2 496
Summa materiella anläggningstillgångar		25 237 930	25 728 538
Summa anläggningstillgångar		25 237 930	25 728 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 117	46 134
Övriga fordringar		55 590	56 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 763	28 154
Summa kortfristiga fordringar		86 470	130 630
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 679 200	2 152 624
Summa omsättningstillgångar		2 765 670	2 283 254
SUMMA TILLGÅNGAR		28 003 600	28 011 792

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 407 929	18 407 929
Fond för yttre underhåll		1 096 064	749 673
Övriga fonder		75 414	61 254
Summa bundet eget kapital		19 579 407	19 218 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 346 408	-2 211 263
Årets resultat		346 391	211 246
Summa fritt eget kapital		-2 000 017	-2 000 017
Summa eget kapital		17 579 390	17 218 839
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 061 936	10 398 896
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-103 960	-103 960
Summa långfristiga skulder		9 957 976	10 294 936
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		103 960	103 960
Leverantörsskulder		62 923	67 583
Övriga skulder		18 816	15 726
Förutbetalda avgifter och hyror		188 553	182 932
Upplupna kostnader	10	91 982	127 816
Summa kortfristiga skulder		466 234	498 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 003 600	28 011 792
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
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 oförändrade jämfört med föregående år och följer 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 076 489	1 076 489
Hysesintäkter lokaler	111 433	111 542
Hysesintäkter lokaler, moms	464 738	478 191
Hysesintäkter garage	211 200	215 850
Hysesintäkter p-plats	63 300	64 800
Deb. fastighetsskatt	8 302	4 372
Deb. fastighetsskatt, moms	22 903	23 304
Påminnelseavgift	1 050	1 500
Pantförskrivningsavgift	1 777	3 992
Överlåtelseavgift	7 788	7 776
Övriga fakturerade kostnader	600	600
Öres- och kronutjämning	46	26
Återbetaln. all Framtid	43 380	31 571
Övriga rörelseintäkter	127 453	113 750
	2 140 459	2 133 763

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	3 659	3 659
Städning grundavtal	60 317	58 182
OVK	5 392	0
Hyseslokal	126 015	86 293
Tvättstuga	0	3 142
Trapphus	33 561	0
Dörrar och lås	8 971	7 554
VA	0	28 205
Vind	1 464	0
Soprum	2 084	0
Värme	0	42 691
El	12 584	2 605
Fasader	0	9 295
Fönster	0	3 208
Gård	6 354	15 755
Garage och p-platser	4 495	14 223
Övriga rep./underhåll	19 514	104 139
Elavgifter	43 297	46 149
Uppvärmning	353 727	361 877
Vatten	41 582	39 167
Sophämtning	29 813	28 568
Grovsopor	1 592	666
Fastighetsförsäkring	33 645	38 059
Självrisker	0	15 000
Bredband	1 561	1 797
Sotning	40 250	0
Fastighetsskatt	40 110	40 110
Kommunal fastighetsavgift	55 935	54 765
	925 922	1 005 109

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	626	5 898
Hemsida	1 534	612
Administration, kontorsmateriel	3 758	1 890
Förluster hyres.-avg./kundfo	19 850	9 545
Möteskostnader	0	206
Arvode ekonomisk förvaltn.	38 767	38 767
Extradeb. ekonomiskförvaltn	883	1 854
Bankkostnader	3 115	3 224
Inkasso- och KFM-avgifter	983	0
Trivselkostnader	3 065	0
	72 581	61 996

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	66 750	66 600
Revisionsarvode intern revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	21 444	21 395
	89 694	89 495

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 493 248	26 493 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 493 248	26 493 248
Ingående avskrivningar	-7 929 454	-7 438 180
Årets avskrivningar	-488 112	-491 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 417 566	-7 929 454
Utgående redovisat värde	18 075 682	18 563 794
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	18 075 682	18 563 794
Bokfört värde mark	7 162 248	7 162 248
	25 237 930	25 726 042

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 892	56 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 892	56 892
Ingående avskrivningar	-54 395	-50 413
Årets avskrivningar	-2 497	-3 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 892	-54 395
Utgående redovisat värde	0	2 497

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	9 721	16 633
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 692	9 692
Förutbetald föreningsavgift	5 520	0
Förutbetald hemsida		0
Förutbetald snöskottning	1 830	1 830
Förutbetald bredband		0
Avräkning fastighetsskatt		0
	26 763	28 155

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	749 673	-2 211 263	211 246
Reservering yttre fond			346 391	-346 391	
Disposition av föregående års resultat:				211 246	-211 246
Årets resultat					346 391
Belopp vid årets utgång	11 667 000	6 740 929	1 096 064	-2 346 408	346 391

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,70	2016-09-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,74	3 mån	1 910 356	1 910 356
Swedbank Hypotek	0,64	3 mån	479 696	543 656
Swedbank Hypotek	0,64	3 mån	671 884	681 884
Swedbank Hypotek		3 mån	0	263 000
Swedbank Hypotek	2,87	2017-08-25	4 000 000	4 000 000
			10 061 936	10 398 896

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

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad värme	48 631	59 725
Upplupen kostnad städning	5 489	0
Upplupen kostnad för vatten	0	1 604
Upplupna räntekostnader	34 422	62 537
Upplupen kostnad el	3 441	3 952
	91 983	127 818

Stockholm

Howard Suhr Perez
Ordförande

Fredrik Eklöf
Kassör

Joel Aneheim Ulvenäs
Ledamot

David Johansson
Ledamot

Patrik Bogårdh
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats


Carina Lindstaf
Revisor

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2015

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Urnan1, räkenskapsåret 2015.

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

En bilaga med funna anmärkningar bifogas detta dokument, se sid 2.

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

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Stockholm 2016-05-22

Revisor

Carina Lindstaf

