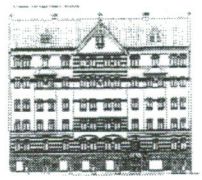


BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Samtliga medlemmar i Bostadsrättsföreningen Urnan 1 kallas till ordinarie föreningsstämma

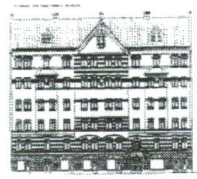
Datum: måndagen den 4 juni
Tid: kl. 20.00
Plats: Bakgården alt A-vinden

Varmt välkommen till årets föreningsstämma! Beroende på vädret ses vi antingen på vinden eller på stora innergården. I år kommer vi även ta beslut om stadgar ändringar för att uppfylla *Lagen om Ekonomisk Förening.*

Kan du inte närvara? Vänligen gå in på http://www.brfurnan1.se/styrelse/ och ladda ner fullmakt formulären.

Har du någon fråga som du vill ska tas upp på föreningsstämman kan du skriva en motion. Din motion måste ha inkommit till styrelsen per mail senast den 21 maj.

Varmt välkommen.
Styrelsen

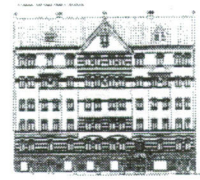


BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av dagordningen
7. Fastställande av röstlängd

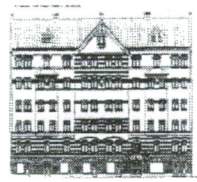
8. Året som gått
   a) Föredragning av verksamhetsberättelsen
   b) Föredragning av årsredovisning
   c) Föredragning av revisionsberättelse
   d) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
   e) Beslut om resultatdisposition
   f) Fråga om styrelsens ansvarsfrihet
9. Fråga om styrelsens och revisorns arvode för nästkommande verksamhetsår
10. Val
    a) Val av valberedning
    b) Val av styrelseledamöter och suppleanter
    c) Val av revisor och revisorssuppleant
11. Eventuella inkomna motioner - Eventuella ärenden som föreningsmedlem har anmält i enlighet med § 32 i bostadsrättsföreningens stadgar
12. Övriga eventuella ärenden - får föranleda diskussion men inte beslut.
13. Stämmans avslutande



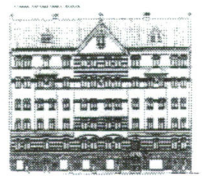
BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Medlemsregister Brf Urnan 1

Trappa	Uppgång	Ägare	Nr	Yta	Andel
1	A	Magnus Åslund	1101	91	4,4%
1	A	Karl Nilsson	1102	57	2,7%
0,5	A	Daniel Krnjajic Milinko	1001	33	1,4%
0,5	A	Hugo Larsson	1002	26	1,2%
2	A	Catharina Sundgren och Joakim Petersson	1201	96	4,4%
2	A	Joel Aneheim och Malin Berggren	1202	58	2,7%
1,5	A	Linnea Carlsson	1103	34	1,4%
1,5	A	Eino Kääriäinen	1104	25	1,2%
3	A	Emilia Lind och Frans Kaltea	1301	96	4,4%
3	A	Ingemar Nilsson	1302	59	2,7%
2,5	A	Maria Lundin Osvalds och Erik Osvalds	1203	34	1,4%
2,5	A	Linn Spång	1204	25	1,2%
4	A	Maria Kolsrud Watsonoch John E Walton	1401	96	4,4%
4	A	Markus Johansson	1402	59	2,7%
3,5	A	Ellen Ingman	1303	34	1,4%
3,5	A	Leila El Fahimi	1304	25	1,2%
5	A	Patrik Bogårdh och Sara Selander	1501	96	4,4%
5	A	Andrea Faber	1502	59	2,7%
4,5	A	Charlotte Willfors	1403	34	1,4%
4,5	A	Per Brood	1404	25	1,2%
1	B	David Johansson	1101	55	2,6%
1	B	Runa Andersson	1102	18	0,9%
1	B	Eskil Areskoug	1103	18	0,9%
1	B	Anna Ulstieg	1104	56	2,7%
2	B	Alfons och Karin Kubulenso	1201	75	3,5%
2	B	Ulla Sebrant	1202	78	3,7%
3	B	Mikael Areschoug	1301	57	2,6%
3	B	Helena & Howard Suhr Perez	1302	38	1,8%
3	B	Helena Suhr Perez	1303	58	2,7%
4	B	Magnus Sahlgren och Johanna Linden	1401	76	3,5%
4	B	Matilda Lundmark	1402	19	0,9%
4	B	Johanna Jägerståhl	1403	58	2,7%
5	B	Carina Lindstaf	1501	75	3,5%
5	B	Carina Lindstaf	1502	19	0,9%
5	B	Sirpa Privell	1503	58	2,7%



1	C	Evelina Kalmnäs Lindqvist	1001	32	1,6%
1	C	Kristin, Anette och Jonas Hedlund	1002	32	1,6%
2	C	Gino Anastasio Winblad och Ulla Winblad	1101	34	1,6%
2	C	Per-Olof Sandholm	1102	33	1,6%
3	C	Sebastian Granath	1201	34	1,6%
3	C	Magnus Bengtsson	1202	33	1,6%
4	C	Victoria Stepien	1301	34	1,6%
4	C	Ida Ingemansson	1302	33	1,6%
5	C	Linus Björkestedt	1401	34	1,6%
5	C	Pontus och Filippa Frithiof	1402	33	1,6%
		TOTALT		2 149	100,0%



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Verksamhetsberättelse 2017

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge verksamhetsberättelsen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017.

Föreningens ändamål

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

Styrelse, revisor och valberedning

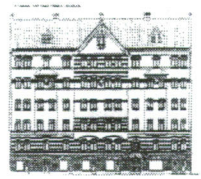
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

1.	*Howard Suhr Perez*	*Ordförande*
2.	*Magnus Åslund*	*Kassör*
3.	*Evelina Kalmnäs Lindqvist*	*Sekreterare*
4.	*David Johansson*	*Ledamot*
5.	*Marcus Johansson*	*Ledamot*
6.	*Patrick Bågardh*	*Suppleant*
7.	*Gino Winblad*	*Suppleant*

Johanna Jägerståhl har varit föreningens revisor.

Carina Lindstaf har utgjort föreningens valberedning.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Howard Suhr Perez, Magnus Åslund, Evelina Kalmnäs Lindqvist, David Johansson.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året. Dessutom har ett stort antal ej protokollförda arbetsmöten avseende specifika frågor särskild gällande den omfattande arbete kring trapphus/säkerhetsdörrar, bl.a. ägt rum.

Arvode till styrelsen har utgått till ett och ett halvt prisbasbelopp.

Brf Urnan 1 består på bokslutsdagen av 45 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 4 lokaler, 2 källarlokaler, två arrendeavtal med ett nytt förråd samt ett garage med totalt tio bilplatser och åtta mc-platser.

Det andra bygglovet för balkonger som söktes i föreningens regi och kostnad har nu gått ut. För lägenhetsinnehavare som är i behov av nytt bygglov och som tidigare täcktes av det gemensamma bygglovet har styrelsen beslutat att lägenhetsinnehavaren själv får stå för ansökan om nytt bygglov och kostnaden.

Under verksamhetsåret 2017 har följande bostadsrättsöverlåtelser skett:

Trappa	Uppgång	Ägare	Nr	Yta (m^2)	Andel
2,5	A	Lina Spång	1204	25	1,2%
3,5	A	Ellen Ingman	1303	34	1,4%
4	C	Victoria Stepien	1301	34	1,6%
5	C	Pontus och Filippa Frithiof	1402	33	1,6%

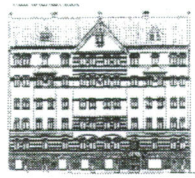
Andrahandsuthyrning
Andrahandsuthyrningarna i föreningen uppgick under verksamhetsåret eller delar därav, till totalt åtta (8) stycken, varav skälet till uthyrningen i fem (5) fall är pga. familjemedlemmar och två (2) på utomlandsarbete/studievistelse, och en (1) på provboende med partner.

Utredning av motioner
Under verksamhetsåret har en motion behandlats gällande bakgårdens rymddisposition. Den avslogs med 13 röster emot, 6 röster för och 2 avstådda röster.

Medlemsaktiviteter
Det har under året genomförts en vår- och en höststädning samt en grovstädning av trapphus, tvättstuga samt vindsutrymmen. Vid dessa tillfällen har även visst löpande fastighetsunderhåll utförts av föreningens medlemmar.

Gårdsgrupp
Föreningens gårdsgrupp har under året har lagt tid och engagemang på att skapa trivsel och grönska på de gemensamma gårdarna.

Föreningens årliga kräftskiva uteblev i år pga. vädret.



Fastigheten och dess förvaltning

Huset byggdes 1906. Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1989 av föreningen Brf Urnan1.

Ett urval av aktiviteter och åtgärder under år 2017:

Säkerhetsdörrar installation och trapphusrenovering
Föreningen har under verksamhetsåret 2017 genomfört en omfattande byte av dörrar och en komplett renovering av samtliga trapphus enligt kravspecifikation från Brf Urnan1. Slutbesiktning av trapphusrenovering blev klar december, 2017.

Gårdar
Inget nytt.

Hyreslokaler
Hyreskontrakt för arrende 1 (Günthers Korv AB) omförhandlades under verksamhetsåret 2017. Ett nytt förråd byggdes.
Hyreskontrakt för lokal 1 har HK Music som hyr ut hela lokal till Ordfront. Domstolsbeslut: Svea HR T 2353-17 Dom 2017-12-22. HK Music lämnade lokalen den 2018-02-13. Ordfront blir ny hyresgäst. Under året utfördes El-arbete i lokalen
Hyreskontrakt för lokal 2 har People in Mind AB
Hyreskontrakt för lokal 3 har Brand New Design AB. Under året har VVS arbete utfördes i lokalen.
Hyreskontrakt för gårdslokal 4 har Föreningen för Utvecklingsfrågor (FuF). Under året har el-arbete i lokalen.

Tvättstugan
El-arbete och omdragning av rör. Electrolux maskiner reparerades.

Förvaltare
Föreningens ekonomiska förvaltare är Rådrum AB. Föreningen sköter fastighetsskötseln själv. Anders Lindberg Städservice AB städer samtliga trappor och källarytan en gång i veckan.

Tak och Vindskontor
El-arbete utfördes pga. fel i armatur.

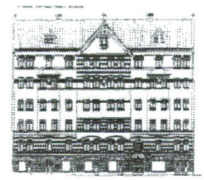
Garage och diverse källararbete
Byte av garagedörrens portmaskin pga. mekaniskfel. Garagens oljeavskiljare reparerades; VVS rör drogs om och isolerades; asbestsanering utfördes; ett nytt förråd och ett b-uppgångbarnvagnsrum byggdes, trapputrymmet mot b-uppgång renoverades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten
En ny torkmaskin installerades i tvättstugan. Elementpumpen i husets pannrum har gått sönder och har ersatts.

Digital miljö
Under verksamhetsåret 2017 har styrelsen förbättrat brfurnan1.se informationsflöde.

Föreningens mejlleverantör och webbhotell är One.com.

Föreningens elektroniska fakturahantering och digitala redovisningssystem levereras via Rådrum AB. Detta har underlättat såväl administration som översiktskontroll över föreningens ekonomi.



Föreningens hyresgäster, garage och arrendatorer
Samtliga hyreslokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret. Samtliga bil- och mc-platser i garaget har varit uthyrda. Föreningens gällande upplåtelseavtal med hyresgäster och arrendatorer sammanfattas i nedan tabell.

Momsplikt
Lokal 1, 2 och 3, gårdslokal 4 och även källarlokal 2 är anmälda för frivillig moms. I och med detta behöver föreningen inte betala moms för reparation och underhåll i anmälda lokaler. Föreningen får även en viss minskad moms kostnad på investeringar och reparationer i huset.

Samtliga överenskomna hyresnivåer för nyttjande av fastighetens lokaler index uppräknas årligen förutom de kontrakt som löper på ett år. Föreningen har för avsikt att samtliga hyreslokaler ska vara momspliktiga.

Lokal	Hyresgäst/Företag	Yta (m^2)	Löptid på kontrakt
Lokal 1	HK Music Group AB (Ordfront)	60	2017-08-31
Lokal 2	People in Mind AB	29	2018-05-31
Lokal 3	Brand New Design AB	66	2018-10-31
Lokal 4	Förening för Utvecklingsfrågor	44+18	2018-12-31
Källarlokal 1	HK Music Group AB (Ordfront)	138+27	2017-08-31
Källarlokal 2	Helena Suhr Perez	27	2019-09-30
Garage	Bil: 8 platser + 2 företagsplatser Motorcykel: 8 platser	-	Tillsvidare
Arrende + förråd	Gunthers Korv AB	-	2017-10-01
Arrende	Anna Ulstieg	-	Tillsvidare

Garage. Inhyser tio bilplatser och åtta mc-platser. Samtliga platser är uthyrda och hyresgästerna utgörs av såväl föreningens medlemmar som externa hyresgäster som bor i närområdet.

Lokal 1. Föreningens största lokal har hyrts av HK Music Group AB. I anslutning till lokal 1 ligger även källarlokal 1 som även den ingår i HK Music Group AB:s kontrakt. Under hösten 2012 valde HK Music att i andra hand hyra ut lokalen till Ordfront AB. Kontraktet har nu upphävts pga. domstolsbeslut: Svea HR T 2353-17 Dom 2017-12-22. Ett nytt kontrakt mellan föreningen och Ordfront är under förhandling.

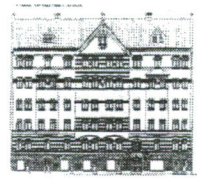
Lokal 2. Har hyrts av People in Mind AB. Nuvarande kontrakt löper till 2018-05-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Lokal 3. Har hyrts av företaget Brand New Design AB. Nuvarande kontrakt löper till 2018-10-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Lokal 4. Gårdslokalen, har hyrts av Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF). Nuvarande kontrakt löper till 2018-12-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

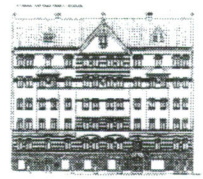
Källarlokal 1. Lokalen finns under C-gården och tillhör lokal 1 som hyrs HK Music till Ordfront. (se ovan).

Källarlokal 2. Lokalen finns bredvid tvättstugan i källaren och upplåts som mörkrum. Ny hyresgäst under 2013 är Helena Suhr Perez. Nuvarande kontrakt löper till 2019-09-30. Uppsägning skall ske nio månader före hyrestidens utgång och annars förlängs avtalet med tre år i taget.



Arrende. Gårdsmarken på framsidan där korvkiosken står, upplåts genom arrende till Türkes Güclü. Arrendet löper årsvis och nuvarande upplåtelse av marken avser perioden 2016-09-30 – 2017-10-01. Uppsägning skall ske nio månader före hyrestidens utgång och annars förlängs avtalet med ett år i taget.

Uteplats. Föreningen upplåter nyttjanderätten till uteplats utanför lägenhet 1104 till dennes innehavare Anna Ulestig.



Ekonomi

Föreningens hyreskontrakt ses kontinuerligt över för att spegla marknadspriser i området.

Påminnelseavgift enligt gällande taxa samt tillkommande räntekostnader debiteras vid sen betalning av avgifter och eventuella andra fordringar som föreningen har på medlemmen eller hyresgäst. Påminnelseavgift höjdes från 50 SEK till 60 SEK.

Föreningen har en överlåtelseavgift (2,5 procent av prisbasbelopp) samt en pantsättningsavgift (1 procent av prisbasbelopp).

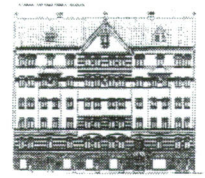
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Re: Moderna försäkringarAB (publ).

Nyckeltal	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	521	501	501	501	501	501	467	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	6260	4426	4682	4839	4888	4926	4706	4518
Elkostnad/kvm totalyta	22	19	17	18	20	21	24	30
Värmekostnad/kvm totalyta	145	148	134	141	159	165	163	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	15	15	16	16	17	17

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under verksamhetsåret av Rådrum AB.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår i bifogad årsredovisning innehållande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

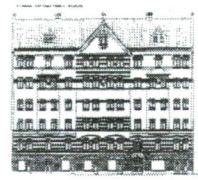
För att stadigt förbättra ekonomin i förening avser styrelsen höja medlemsavgiften ytterligare under kommande år. Styrelsen har för avsikt att amortera ner lånen under de kommande åren.



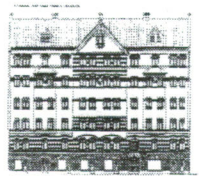
BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Underhållsplan 2017

Specifikation	Åtgärds år	Normalt intervall mellan åtgärder i år	Kommande åtgärds år	Uppskattad kostnad i kr utan moms	Kommentar
Trapphus A	2000	12	2017	1 900 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning
Trapphus B	2000	12	2017	2 200 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning; golvsäkring; toalett flytt; golv återställning
Trapphus C	2000	12	2017	900 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning
Tvättstuga	1991	12	2016	150 000	Putsning, målning, nya maskiner
Gårdsmurar		50	2015	100 000-500 000	Putsning, målning, stoppa vattenläckage; vid behov
Täta rökkanaler	2015-2016	50	2065	500 000	Antal: 35, med sotning
Sotning	2015	3	2018	40 250	Sotning
Målning tak	1997	12	2019	250 000	Vid behov
Port A	2008	8	2017	5 000	Underhåll - slipa, olja
Port B	2008	8	2017	5 000	Underhåll - slipa, olja
Port C	2008	8	2017	5 000	Underhåll - slipa, olja
Fönsterunderhåll mot Karlbergsv.	2008	8	2019	200 000	Målning
Fönsterunderhåll mot gård	2008	8	2019	200 000	Målning
Stamspolning, Köksstam	2011	5	2017	40 000	
Undercentral fjärrvärme	2000	20	2020		
Stambyte värme A	1946	80	2026		Vid behov
Stambyte värme B	1946	80	2026		Vid behov
Stambyte värme C	1946	80	2026		Vid behov
El central (Servis)	1946	80	2026		
Yttre VA	1946	80	2026		
Stambyte VA källare	1946	80	2026		
Fasadputs mot Karlbergsvägen	1996	40	2036		
Fasadputs mot gårdssida	1996	40	2036		
Stambyte VA A	1992-94	50	2042		
Stambyte VA B	1992-94	50	2042		
Stambyte VA C	1992-94	50	2042		
Tak och stuprännor	2013	15	2028	80.000	Samtliga på framsidan byttes ut
Takbyte	1997	48	2045		



Elstigare A	1990?	60	2050		
Elstigare B	1990?	60	2050		
Elstigare C	1990?	60	2050		
Stora Gården	2007	50	2057		
Lilla gården	2012; 2008; 2004; osv.	50	När lokalen står tomt	1 000 000	Kortsiktig mål: Putsning, målning, stoppa vattenläckage; Långsiktig mål: har samma standard som stora gården; utförs när lokalen står tomt
Gård mot gata	2011	50	2061		
Lokaler	löpande	10	löpande		Lokal 1-4, källarlokal 12, garaget, barnvagnsrum, "korv våtutrymme, bakgårdskyllet



9. Styrelsens och revisorns arvode

Vid 2012 års föreningsstämma fastställdes styrelsearvodet till ett och ett halvt prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) för styrelsen att fördela sinsemellan. Samtidigt beslutades att föreningens revisor erhåller ett arvode om 1 500 kr (exkl. sociala avgifter). Har en enskild styrelseledamot missat mer än 25 % av de protokollförda mötena samt städdagar minskas arvodet för denne med 50 %.

Styrelsen föreslår inga förändringar av nuvarande arvodering.

10. Val

Ur föreningens stadgar § 24:
"Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter jämte högst lika antal suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet."

Vill du engagera dig i styrelsen eller bli föreningens revisor? Anmäl ditt intresse till Carina Lindstaf som utgör valberedning. Du når dem via valberedning@brfurnan1.se .

Revisor
Stämman behöver välja en revisor och en revisorssuppleant. Revisorn ska granska att styrelsen fullgjort sitt arbete samt granska den ekonomiska redovisningen. Som revisor är det bra om du har lite kunskaper i ekonomi och redovisning. Ett arvode utgår om 1 500 kr, sammanlagt arbete beräknas till några timmar.

11. Inkomna motioner

Ur föreningens stadgar § 32:
"Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman."

Har du idéer, synpunkter eller något som du vill att vi skall göra i vår förening. Skriv en motion så tar vi upp frågan och diskuterar den på föreningsstämman. Vi vill ha din motion senast 10 dagar innan stämman.