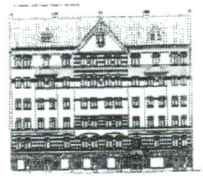


BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Samtliga medlemmar i Bostadsrättsföreningen Urnan 1 kallas till ordinarie föreningsstämma

Datum: tisdagen den 04 juni
Tid: kl. 19.00
Plats: Bakgården alt A-vinden

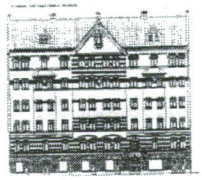
Varmt välkommen till årets föreningsstämma! Beroende på vädret ses vi antingen på vinden eller på stora innergården.

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 25 maj.

Årsredovisningen/Verksamhetsberättelsen 2018 finns på hemsidan under Styrelsen flik http://www.brfurnan1.se/styrelse/.

Varmt välkommen.
Styrelsen

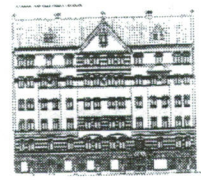


BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

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

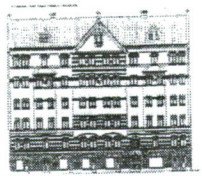


BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294

BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Medlemsregister Brf Urnan 1

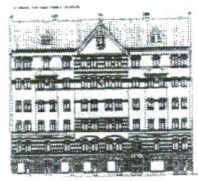
Trappa	Uppgång	Ägare	Nr	Yta	Andel
1	A	Magnus Åslund	1101	91	4,4%
1	A	Karl Nilsson	1102	57	2,7%
0,5	A	Daniel Krnjajic Milinko	1001	33	1,4%
0,5	A	Hugo Larsson	1002	26	1,2%
2	A	Catharina Sundgren och Joakim Petersson	1201	96	4,4%
2	A	Joel Aneheim och Malin Berggren	1202	58	2,7%
1,5	A	Linnea Carlsson	1103	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 Watson & 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 (avliden)	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 & Howard Suhr Perez	1303	58	2,7%
4	B	Magnus Sahlgren och Johanna Linden	1401	76	3,5%
4	B	Magnus Sahlgren och Johanna Linden	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%



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294

BIRKASTAN ♦ VASASTAN

1	C	Kristin, Anette och Jonas Hedlund	1002	32	1,6%
2	C	Gino Anastasio Winblad & 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	Filippa Frithiof	1402	33	1,6%
		TOTALT		2 149	100,0%



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

Verksamhetsberättelse 2018

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge verksamhetsberättelsen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

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

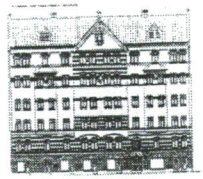
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

1.	*Howard Suhr Perez*	*Ordförande*
2.	*Magnus Åslund*	*Kassör*
3.	*David Johansson*	*Ledamot (ledig pga. jobbplacering)*
4.	*Marcus Johansson*	*Ledamot*
5.	*Patrick Bågardh*	*Suppleant*
6.	*Gino Anastasio Winblad*	*Suppleant*

Maria Kolsrud Walton har varit föreningens revisor.

Carina Lindstaf har utgjort föreningens valberedning.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Marcus Johansson, Patrick Bågardh och Gino Anastasio Winblad.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni, 2018. En extra stämman hölls den 13 juni, 2018 för att godkänna stadgar ändringar enligt 2016:s Lag om ekonomisk förening. Detta påverkade §29, §34, §35 i vore stagar.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året samt ett flertal möte med olika entreprenör, hyresgäster, konsulter och andra leverantör i samband med husets behov.

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 2018 har följande bostadsrättsöverlåtelser skett:

Trappa	Uppgång	Ägare	Nr	Yta (m^2)	Andel
4	B	Magnus Sahlgren och Johanna Linden	1402	19	0,9%
5	C	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 tre (3) fall är pga. familjemedlemmar och fyra (4) på utomlandsarbete/annat, och en (1) på provboende med partner.

Utredning av motioner
Inget har kommit in under 2018.

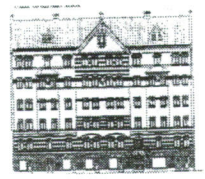
Hovrättens domstol beslut
Enligt Svea HR T 2353-17 Dom 2017-12-22 har BRF Urnan1 vunnit i Hovrätten och ändrat Tingsrätten tidigare beslut. Resultat blev att HK Music med avhysning fr.o.m. den 13 februari, 2018.

Mark- och Miljödomstol
På grund av det tillstånd som getts för bortledning av grundvatten pga. utbyggnad av tunnelbana, M-598-17, Avdelning 4, kommer Stockholm läns landstinget genomföra regelbundna kontroller av att konstant grundvatten nivå bibehålls för vårt hus.

GPDR (General Data Protection Regulation)
Den 25 maj, 2018 trädde den nya Dataskyddsförordningen (GDPR) i kraft och ersatte Personuppgiftslagen (PUL) som tidigare reglerat behandling av personuppgifter. Styrelsen beslutade att ge Rådrum uppdraget att hantera lägenhetsregistret.

Underhållsplan
Styrelsen beställde en underhållsplan av Projektledarna AB som utfördes under hösten, 2018. Den byggdes på en tidigare underhållsplan som har varit i kraft sedan 2009.

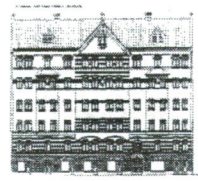
Medlemsaktiviteter



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. Det sker även regelbundet bevattning av bakgårdarnas växtligheter. Det har även varit två Alla Helgons Dag/Halloween pass av föräldrar med barn i huset.

Gårdsgrupp
Föreningens gårdsgrupp har under året har lagt tid och engagemang på att skapa trivsel och grönska på de gemensamma gårdarna. Beställningen av ett nytt bord och stolar gjordes under hösten, 2018. Föreningens årliga kräftskiva uteblev i år pga. vädret.

Avliden Medlem
Styrelsen beklagar bortgången av Eskil Areskoug, som har bott i huset i flera decennier. Han efterföljes av Gudmund och Annette Areskoug.



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 2018:

Hyreslokaler
Hyreskontrakt för arrende 1 (Günthers Korv AB) omförhandlades under verksamhetsåret 2018 som numera innehar ett förrådsutrymme.
Hyreskontrakt för lokal 1 har Föreningen Ordfront. Enligt domstolsbeslut: Svea HR T 2353-17 Dom 2017-12-22, HK Music var tvungen att lämna lokalen den 2018-02-13. Under året utfördes ventilation inspektion och mindre VVS arbete i lokalen.
Hyreskontrakt för lokal 2 har People in Mind AB.
Hyreskontrakt för lokal 3 har Brand New Design AB.
Hyreskontrakt för gårdslokal 4 har Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF). FUF har lämnat lokalen pga. organisationstillväxt. Under december månaden har lokalen upprustats och gjort klar för ny uthyrning. En ny hyresgäst har flyttat in den 15 mars, 2019.

Tvättstugan
En Electrolux tvättmaskin reparerades samt en ny Electrolux torktumlare köptes in.

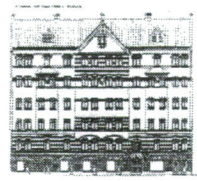
Tak och Vindskontor
Ett nytt taksäkerhetssystem för arbetsmiljön beställdes och utfördes enligt Plan & Bygglagen SFS 1987-10 PBL 3 Kap 3ss och Boverkets byggregler BBR 8:24 med hänvisning till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. Taket följer allmänna arbetssäkerhetsregler numera både gällande arbetsmiljölagen och ordningslagen.

Garage och diverse källararbete
En ny värmepump installerats i februari sedan den gamla gått sönder. Resterande VVS isolerades i garaget och ingångar till tvättstugan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten
Ventilationsarbete och diverse åtgärder genomförs i lokal 1. Styrelsen kommer att beställa en renovering av samtliga fönster i enlighet med underhållsplanen.

Digital miljö
Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen förbättrat www.brfurnan1.se informationsflöde. Föreningens mejlleverantör och webbhotell är www.one.com. Föreningens elektroniska fakturahantering och digitala redovisningssystem levereras via Rådrum AB. Detta har underlättat såväl administration som översiktskontroll över föreningens ekonomi.

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



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

Momsplikt
Lokal 1, 2 och 3, det fristående gårdslokal 4 och även källarlokaler 1 och 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 momskostnad 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	Föreningen Ordfront	60	2020-02-29
Lokal 2	People in Mind AB	29	2021-05-31
Lokal 3	Brand New Design AB	66	2021-10-31
Lokal 4	Förening för Utvecklingsfrågor	44+18	2018-12-31
Källarlokal 1	Föreningen Ordfront	138+27	2020-02-29
Källarlokal 2	Helena Suhr Perez	27	2019-09-30
Garage	Bil: 10 platser Motorcykel: 8 platser	-	Tillsvidare
Arrende + förråd	Gunthers Korv AB	-	2019-10-01
Arrende	Anna Ulstieg	-	Tillsvidare

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

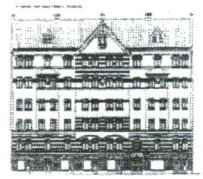
Lokal 1. Föreningens största lokal har hyrts av HK Music Group AB från den 1 januari, 2018 tills 13 februari, 2018. I anslutning till lokal 1 ligger även källarlokal 1 som även den ingick i HK Music Group AB:s kontrakt. Ett nytt kontrakt mellan föreningen och Föreningen Ordfront är färdigställt den 1 mars, 2018. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Lokal 2. Har hyrts av People in Mind AB. Nuvarande kontrakt löper till 2021-05-31. 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 2021-10-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Lokal 4. Den fristående gårdslokalen, har hyrts av Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF). FUF har lämnat lokalen pga. organisationstillväxt. Under december månaden har lokalen upprustats och gjort klar för ny uthyrning. En ny hyresgäst har flyttat in den 15 mars, 2019. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

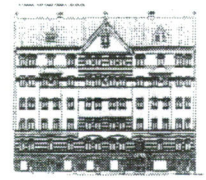
Källarlokal 1. Lokalen finns under C-gården och tillhör lokal 1 som hyrdes av HK Music och numera hyrs av Föreningen Ordfront. (se ovan).



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 2018-10-01 – 2020-09-30. 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).

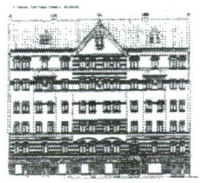
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Protector genom Bostadsrätterna.

Nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	541	521	501	501	501	501	501	467	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	5669	6260	4426	4682	4839	4888	4926	4706	4518
Elkostnad/kvm totalyta	29	22	19	17	18	20	21	24	30
Värmekostnad/kvm totalyta	186	145	148	134	141	159	165	163	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	17	17	15	15	16	16	17	17

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under verksamhetsåret av Rådrum AB. Styrelsen låter Rådrum AB administrera lägenhetsregister numera.

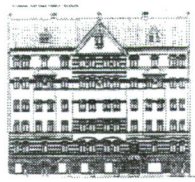
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår i bifogad årsredovisning innehållande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Från och med mars, 2018 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 4.5% enligt stämma beslut (maj 30, 2017). Ytterligare höjning har gjorts med 4.5% under 2019. Föreningen har under 2018 amorterat 1 349 525 SEK. Styrelsens långsiktiga mål är att få ner lånekostnader och även förbereda sig för kommande underhållsarbeten i enlighet med underhållsplanen.



Underhållshistorik 2018

Specifikation	Åtgärds år
Trapphus renovering	2017-2018
Täta rökkanaler	2015-2016
Tak och stuprännor	2013
Bytt av vattenmätare	2015
Stamspolning a-uppgång	2011
Gårds renovering (yttergård)	2011
Fönsterunderhåll mot Karlbergsvägen	2008
Port renovering	2008
Gårdsrenovering (innergård)	2007
Undercentral fjärrvärme	2000
Takbyte samt målning	1997
Fasad	1996
Stambyte	1992-94
Tvättstuga	1991
Lokaler	Löpande underhåll



10. 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.

11. 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.

12. 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.