

Årsredovisning 2020

BRF URNAN 1

716419-5294



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF URNAN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-02-03.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urnan1 på adressen Karlbergsvägen 66 i Stockholm. Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 149 kvm och 7 lokaler om totalt 421 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Howard Suhr Perez
Maria Kolsrud Walton
Gino Anastasio Winblad
Gabriella Rapp

Ordförande
Kassör
Ledamot
Suppleant

VALBEREDNING

Ej tillsatt. Styrelsen letar efter volontär.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ledamöter i förening.

REVISORER

Dennis Sihlberg

Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UNDERHÅLL UTFÖRDA UNDER ÅRET

Mindre underhåll har skett löpande under året, bland större åtgärder märks:

Kvartal 2, 2020	Putsning av lilla gårdens mur, asbestsanering gårdarna
Kvartal 3, 2020	Renovering, reparation/installation VVS, Lokal 3

PLANERADE UNDERHÅLL

Kvartal 2, 2021	Grundvattentätning av lokal 1:s förvaringsrum
Kvartal 2-3, 2021	Installation av spiromatiker

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning & lägenhetsregister	Nabo AB - www.nabo.se
Städning	Anders Lindberg Städservice AB - www.lindbergstad.se
Kontraktstjänst	Itkett AB - www.itkett.se
Snöskottning	Takjour AB - www.takjour.se
Mejllleverantör & Webshotel	One.com Group AB - www.one.com
El-leverantör	Fortum Ellevio AB - www.ellevio.se/foretag
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB - www.stockholmexergi.se
Kreditkontroll	UC AB - www.uc.se
Entremattor	Herrentrematta & hygien AB - www.herrentre.se
Internet Leverantör	OwnIT Broadband AB - www.ownit.se
Vatten och Avfall hantering	Stockholm Vatten och Avfall - www.stockholmvattenochavfall.se
Namnskyltar	Skyldtax AB - www.skyldtax.se
Internet-TV Leverantör	Com Hem AB - www.comhem.se

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens hyresgäster, garage och arrendatorer.

Samtliga hyreslokaler har varit fullt uthyrda under hela verksamhetsåret. Föreningens gällande upplåtelseavtal med hyresgäster och arrendatorer sammanfattas nedan. Föreningens garage inhyser tio bilplatser och åtta mc-platser. Samtliga bilplatser är uthyrda, hyresgästerna utgörs av såväl föreningens medlemmar som externa hyresgäster som bor i närområdet. Sex av åtta MC-platser är uthyrda.

Momsplikt

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

Samtliga överenskomna hyresnivåer för nyttjande av fastighetens lokaler indexuppräknas årligen förutom de kontrakt som löper på ett år. Föreningen har för avsikt att samtliga hyreslokaler ska vara momspliktiga. Detta gäller ej arrendekontrakt.

Lokal	Hyresgäst/Företag	Yta (m2)	Löptid kontrakt	Villkor uppsägning
Lokal 1	Föreningen Ordfront - www.ordfront.se	60	2023-02-28	9 månader, alt förlängning 3 år
Lokal 2	People in Mind AB - www.peopleinmind.se	29	2021-05-31	9 månader, alt förlängning 3 år
Lokal 3	Brand New Design AB - www.brandnewdesign.se	66	2021-10-31	9 månader, alt förlängning 3 år
Lokal 4 (fristående gårdslokal)	Fanny Larsson Art and Yoga Studio - www.fanny-larsson.com	44	2022-02-28	9 månader, alt förlängning 3 år
Källarlokal 1	Föreningen Ordfront	138	2022-09-30	se Lokal 1
Källarlokal 2	Helena Suhr Perez	27	2022-09-30	9 månader, alt förlängning 3 år
Garage Bil	Interna och Externa	10 platser	Tillsvidare	
Motorcykel	Externa	8 platser	Tillsvidare	
Arrende + förråd	Gunthers Korv AB	Arrende + 8	2021-10-01	9 månader, alt förlängning 1 år
Arrende	Anna Ulestieg/ Adam Nilsson och Ebba Zimmerman	Arrende	Tillsvidare	

Uteplats. Föreningen upplåter tillsvidare nyttjanderätten till uteplats utanför lägenhet 1104 ovanför garaget till denna innehavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPÅRET

EKONOMI

Föreningens kontrakt med hyresgäster och arrendatorer 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 medlem eller hyresgäst.

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

COVID-19 har slagit hårt mot ett par av föreningens hyresgäster, Ordfront och Fanny Larsson Art and Yoga Studio. Styrelsen har, i samband med dessa två hyresgäster, ansökt stöd från Länsstyrelsen i enlighet med "Ansökan om statligt stöd vid hyresreduktion kopplat till Covid-19" enligt Regeringsbeslut och Länsstyrelsen under perioden 1 april – 30 juni 2020. Förutom två-tre MC-plaster har samtliga bilplatser i garaget varit uthyrda under hela året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	597	572	541	521	501	501	501	501	501	467
Lån/kvm bostadsrättsyta	5594	5632	5669	6260	4426	4682	4839	4888	4926	4706
Elkostnad/kvm totalyta	32	26	29	22	19	17	18	20	21	24
Värmekostnad/kvm totalyta	164	153	186	145	148	134	141	159	165	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	20	23	17	17	15	15	16	16	17

Styrelsen beslutade höja avgiften med 4.5% inför 2020. Föreningen har under 2020 amorterat 80 000 SEK samt ökat tillgångarna på kassa och bank med 560 000 SEK. Total lånebild vid slutet av året 12 023 000 SEK. Styrelsens långsiktiga mål är att minska föreningens lån i den mån så är möjligt i kombination med beredskap för kommande underhåll i enlighet med underhållsplanen.

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

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under verksamhetsåret 2020 har följande 5 bostadsrättsöverlåtelser skett:

Uppgång	Ägare	Nr	Yta (m ²)
A	Aneheim Ulvenäs / Berggren	1202	58
A	Johansson / Sandström	1402	59
A	El Fahimi	1404	25
B	Ulestig	1104	56
B	Lindstaf	1501-1502	75+19

Andrahandsuthyrningarna i föreningen uppgick under verksamhetsåret eller delar därav, till totalt sju (7) stycken, varav uthyrningen i tre (3) fall är inom familjen.

BRF Urnan1 fick godkänt från Miljöförvaltningens inspektionsrapport: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URNAN 1, Fastighetsägartillsyn 2019-755-Godkänt

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	13 641	-	-	13 641
Upplåtelseavgifter	4 767	-	-	4 767
Fond, yttre underhåll	522	-	9	531
Balkongfond	133	-	14	147
Balanserat resultat	-5 162	292	-9	-4 879
Årets resultat	292	-292	94	94
Eget kapital	14 193	0	108	14 300

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 732
Årets resultat	94
Totalt	-4 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79
Att från yttre fond i anspråk ta	-176
Balanseras i ny räkning	-4 541
	-4 638

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 192	2 205
Rörelseintäkter		210	176
Summa rörelseintäkter		2 401	2 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 332	-1 182
Övriga externa kostnader	8	-102	-158
Personalkostnader	9	-123	-90
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594	-594
Summa rörelsekostnader		-2 152	-2 023
RÖRELSERESULTAT		249	358
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-156	-67
Summa finansiella poster		-156	-67
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94	292
ÅRETS RESULTAT		94	292

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	24 153	24 737
Markanläggningar	12	352	361
Maskiner och inventarier	13	39	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 544	25 098

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

24 544 25 098

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		152	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73	44
Summa kortfristiga fordringar		225	148

Kassa och bank

Kassa och bank		1 970	1 410
Summa kassa och bank		1 970	1 410

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 195 1 558

SUMMA TILLGÅNGAR

26 738 26 657

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 408	18 408
Fond för yttre underhåll		531	522
Summa bundet eget kapital		18 939	18 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 732	-5 029
Årets resultat		94	292
Summa fritt eget kapital		-4 638	-4 737

SUMMA EGET KAPITAL

14 300 14 193

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	12 023
Summa långfristiga skulder		0	12 023

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 024	82
Leverantörsskulder		113	104
Skatteskulder		0	-37
Övriga kortfristiga skulder		18	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	282	291
Summa kortfristiga skulder		12 438	442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 738 26 657

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Urnan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Erhållna statliga bidrag	21	0
Försäkringsersättning	51	0
Hysesintäkter, lokaler	634	653
Hysesintäkter, p-platser	314	323
Intäktsreduktion	-41	0
Årsavgifter, bostäder	1 284	1 228
Övriga intäkter	140	178
Summa	2 401	2 382

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	14	7
Städning	64	60
Övrigt	2	0
Summa	80	67

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	9	6
El	0	24
Fönster	50	0
Gård/markytor	126	3
Hyseslokaler	277	42
Reparationer	0	14
Tak	0	82
Tvättstuga	3	5
VA	41	94
Ventilation	21	46
Värme	34	10
Övriga gemensamma utrymmen	0	8
Summa	562	336

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Lokal Underhåll	0	70
Fönster Renovering-Målning	0	0
Gårdarna	0	0
Summa	0	70

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	69	66
Sophämtning	38	35
Uppvärmning	352	394
Vatten	52	50
Summa	511	545

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	52	53
Fastighetsskatt	127	110
Summa	179	163

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	9	10
Kameral förvaltning	45	46
Konsultkostnader	0	40
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	47	60
Summa	102	158

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	29	22
Styrelsearvoden	90	68
Övriga arvoden	5	0
Summa	123	90

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156	67
Summa	156	67

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 311	35 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 311	35 311
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 574	-9 989
Årets avskrivning	-584	-584
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 158	-10 574
Utgående restvärde enligt plan	24 153	24 737
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 162</i>	<i>7 162</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 258	26 258
Taxeringsvärde mark	59 001	59 001
Summa	85 259	85 259

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	481	481
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	481	481
Ingående ackumulerad avskrivning	-119	-110
Årets avskrivning	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-129	-119
Utgående restvärde enligt plan	352	361

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57	57
Inköp	40	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97	57
Ingående ackumulerad avskrivning	-57	-57
Avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-57	-57
Utgående restvärde enligt plan	39	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	19	14
Förvaltning	13	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	19
Summa	73	44

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-04-28	0,70 %	1 910	1 910
Swedbank	2021-04-28	0,70 %	2 700	2 700
Swedbank	2021-02-28	0,65 %	3 500	3 500
Swedbank	2021-02-28	0,65 %	282	362
Swedbank	2021-03-28	0,64 %	630	630
Swedbank	2021-09-24	1,48 %	3 000	3 000
Summa			12 023	12 103
Varav kortfristig del			12 023	80

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	203	197
Städning	5	0
Uppvärmning	45	49
Utgiftsräntor	8	26
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
Summa	282	291

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 172	15 172
Summa	15 172	15 172

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat avgiftshöjning kommer att göras med 2.5%, med verkan från kvartal 3, 2021.

Underskrifter

Stochholm, Jan. 16 - 5 - 2021

Ort och datum

Gäv

Gino Anastasio Winblad

Ledamot

Maria Kolsrud Walton

Maria Kolsrud Walton

Kassör

Howard Suhr Perez

Howard Suhr Perez

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 07

Dennis Sihlberg

Dennis Sihlberg

Revisor

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2020

Jag, Dennis Sihlberg är vald Revisor i Bostadsrättsföreningen Urnan 1. För räkenskapsåret 2020 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra föreningen om att årsbokslutet inte innehåller några väsentliga fel. Då vi anlitar Nabo för fortlöpande bokföring, betalning av leverantörsfakturor samt rapportera 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 mina uttalanden nedan.

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 2020.

Stockholm 2021-05-07

Revisor

Dennis Sihlberg

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Dennis Sihlberg', with a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.