

# Årsredovisning 2023

Brf URNAN 27

769602-6934



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf URNAN 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-29 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-06-17.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 27	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 37 bostadsrätter om 2 589 kvm, 1 lokal om 43 kvm och 4 garageplatser samt plats för MC/moped om 70 kvm, totalt uppgående till 2 702 kvm. Därutöver finns källare och gemensamma utrymmen om 161 kvm. Byggnadens totalyta är 2 863 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Hultberg	Ordförande
Jonatan Holm	Styrelseledamot
Malva Amanda Esmeralda Kempe	Styrelseledamot
Sofia Anna Caroline Lindberg	Styrelseledamot
Sofie Mååg	Styrelseledamot
Johan Sandberg	Styrelsesuppleant
Max Brofeldt	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Björn Hellqvist och Michelle Morgan

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999 och sträcker sig fram till 2034.

## Utförda planerade underhåll

- 2022** ● Fönstermålning källare  
Värmeslingor och ventilationsfläktar tak service  
Fjärrvärmeanläggning service  
Tvättmaskin 6 kg
- 2021** ● Routrar byte (bredband, TV, IP-telefoni)  
Värmeslingor tak och stuprör service  
Maskiner tvättstuga service  
Ventilationssystem byte i vindsvåningar  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2020** ● Trapphusreovering  
Balkongreovering, hålkäl och nya fogar
- 2019** ● Takfönster byte samtliga  
Hiss VG 27 reovering  
Takterrass VG 27 reovering
- 2018** ● Spolning avloppsstammar  
Radonmätning
- 2017** ● Renovering källarlokal, stamledningar VA
- 2016** ● Värmesystem, översyn, genomgång element, byte till STAD-ventiler
- 2015** ● Värmeslingor tak, hängrännor och stuprör mot gatan  
Takmålning  
Fiberinstallation i fastigheten (bredband, TV, IP-telefoni)
- 2014** ● Takterrass VG 27 tätning och komplettering avrinning  
Ventilation, översyn och komplettering tilluft mm  
Tvättmaskin 8 kg  
Spolning avloppsstammar  
Elstammar översyn

- 2013** ● Rökkanaler tätning
- 2012** ● Fönsterrenovering och energiglas  
Avfallskvarnar i lägenheter där medlem så önskade  
Lilla takterrassen VG 27 nytt tätskikt
- 2011** ● Värmeslingor tak, hängrännor och stuprör mot gården  
Värmeslingor tak, hängrännor och stuprör mot gården  
Takterass NBG 54 renovering
- 2009** ● Omläggning av sten på innergården
- 2008-2009** ● Ny fjärrvärmväxlare
- 2006** ● Målning hissar och hisschakt
- 2001** ● Omläggning av tak  
Målning av trappuppgångar
- 1999-2000** ● Omputsning av fasad och renovering av balkonger
- 1999** ● Rörstambyte och elstambyte

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Tak, säkerhetsutrustning översyn
- 2025** ● Garage, målning, renovering port
- 2024** ● Hiss NBG 54 renovering  
Takterrass NBG 54 renovering  
Värmekablar tak renovering  
Vattenledning badrum renovering

#### Avtal med leverantörer

Hissar besiktning	Kiwa Inspecta AB
Hissar service	Hisstech AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Bredband, digital-TV, IP-telefoni	Telia AB
Trappstädning	Wilke Städ AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
El	Telge Energi AB
Lås och nycklar	Storstadens Lås HB

#### Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning genomfördes utan anmärkning i ett urval av lägenheter i enlighet med regelverk.

Temperaturmätning via Stockholm Exergi genomfördes en period i några lägenheter. Fjärrvärmens gav tillräcklig temperatur och systemet kan anses ha korrekta inställningar. Medlemmarna uppmanades att se till att fönster och balkongdörrar är täta för att undvika kyla/drag och hålla uppvärmningskostnaderna nere.

Fukt i lägenhetstak NBG 54 vån 4 upptäcktes och utredning visade sannolikt läckage från golvbrunn på takterrass ovanför. Betonggolvet i kattvind bredvid terrassen hade också förhöjda fuktvärden. Brunnen tätades och golvet torkades så mycket som möjligt före höstregn och kyla. Taket i lägenheten konstaterades därefter vara torrt.

Balkonger rostskyddsbehandlades på undersida och sprickor i puts lagades.

Nytt torkskåp inköptes till tvättstugan.

Avloppsstammar spolades och golvbrunn i garage rensades. Nedre delen av ett avloppsrör i garaget byttes till följd av korrosion.

Läckage från varmvattenledning i garage åtgärdades. Slitna ventiler i varmvattenledning i tvättstugan och utanför förråd byttes till s k STAD-ventiler för enklare och säkrare framtida justering av systemet och tillfällig avstängning av delar av flödet.

Värmekablar för snösmältning på taket visade sig delvis ha osäker funktion med isbildning som följd och kommer att behöva ses över inför nästa vinter.

Vatten i ledningar till badrum i vindsvåning VG 27 frös vid stark och långvarig kyla under vintern. Utredning och åtgärder kommer att behövas inför nästa säsong.

Städning av gemensamma utrymmen, gård och gata genomfördes en april söndag med efterföljande fika och mingel på innergården.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och en välskött fastighet. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla kostnaderna nere. Vi amorterar lån utifrån livslängd på förbättringar och höjer årsavgifter i takt med kostnadsökningar och behov av renoveringar och reparationer. Likvida medel placeras huvudsakligen på räntebärande sparkonton med inlåningsgaranti och ingen eller kort bindningstid.

Årsavgift samt hyra för garageplats för bil och moped höjdes med 5% från 1 januari 2023 till följd av ökande kostnader.

Från 1 januari 2024 höjdes dessa avgifter och hyra med 10% för att täcka ökade taxebundna kostnader (särskilt fjärrvärme), låneräntor, förestående renoveringar samt för att skapa buffert för framtida behov.

### Övriga uppgifter

Garageplatser: 4 st för bil (kö) och 2 st (varav 1 st uthyrd) för moped/MC.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Avgift för överlåtelse, pantsättning och beviljad andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen har en hemsida via Bostadsrätterna med information till medlemmar och intressenter. Styrelsen ger regelbundet ut ett nyhetsbrev och kommunicerar löpande via e-post.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 808	1 735	1 794
Resultat efter fin. poster	-158	428	193
Soliditet (%)	78	79	78
Yttre fond	655	300	296
Taxeringsvärde	118 313	118 313	98 720
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	639	609	610
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	89,9	80,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 021	2 045	2 084
Skuldsättning per kvm totalyta	1 827	1 849	1 885
Sparande per kvm totalyta	147	212	228
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	130	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	-
Energikostnad per kvm totalyta	223	189	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	1,50	0,79
Räntekänslighet (%)	3,16	3,36	3,41

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet främst till följd av renoveringar och reparationer enligt ovan samt kostnader som ökat mer än tidigare år. Årsavgifter och hyror har höjts, se Ekonomi ovan.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 604	-	-	17 604
Upplåtelseavgifter	5 509	-	-	5 509
Fond, yttre underhåll	300	-	355	655
Balanserat resultat	-3 162	428	-355	-3 089
Årets resultat	428	-428	-158	-158
<b>Eget kapital</b>	<b>20 679</b>	<b>0</b>	<b>-158</b>	<b>20 521</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 089
Årets resultat	-158
<b>Totalt</b>	<b>-3 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	355
Att från yttre fond i anspråk ta	-416
Balanseras i ny räkning	-3 186
	<b>-3 248</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 808	1 735
Övriga rörelseintäkter	3	14	20
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 822</b>	<b>1 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 426	-909
Övriga externa kostnader	9	-119	-107
Personalkostnader	10	-63	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-178
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 786</b>	<b>-1 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>36</b>	<b>497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-229	-80
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195</b>	<b>-69</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-158</b>	<b>428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-158</b>	<b>428</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	24 185	24 363
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 185</b>	<b>24 363</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 188</b>	<b>24 366</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	12
Övriga fordringar	14	982	942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65	76
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 054</b>	<b>1 031</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		948	925
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>948</b>	<b>925</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 002</b>	<b>1 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 189</b>	<b>26 321</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 113	23 113
Fond för yttre underhåll		655	300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 768</b>	<b>23 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 089	-3 162
Årets resultat		-158	428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 248</b>	<b>-2 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 521</b>	<b>20 679</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 231	5 295
Leverantörsskulder		134	70
Skatteskulder		16	10
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287	268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 669</b>	<b>5 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 189</b>	<b>26 321</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>36</b>	<b>497</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	178	178
	<b>214</b>	<b>675</b>
Erhållen ränta	34	11
Erlagd ränta	-219	-68
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29</b>	<b>618</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12	-36
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81	-34
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>122</b>	<b>547</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	9	0
Amortering av lån	-72	-101
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-63</b>	<b>-101</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>58</b>	<b>446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 855</b>	<b>1 409</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 914</b>	<b>1 855</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf URNAN 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 655	1 577
Hysesintäkter, lokaler	70	63
Hysesintäkter, p-platser	81	84
Övriga intäkter	2	11
<b>Summa</b>	<b>1 808</b>	<b>1 735</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna statliga bidrag	14	0
Övriga intäkter	0	2
Försäkringsersättning	0	17
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>20</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8	50
Städning	33	33
Besiktning och service	65	43
Övrigt	4	0
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>126</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	31
Tvättstuga	12	0
VA	12	0
Hissar	9	0
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>31</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	37	0
VA	53	0
Balkonger	326	0
<b>Summa</b>	<b>416</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	68	93
Uppvärmning	492	373
Vatten	78	76
Sophämtning	29	24
<b>Summa</b>	<b>668</b>	<b>567</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36	32
Bredband/Kabeltv	91	78
Fastighetsskatt	72	76
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>186</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	1
Övriga förvaltningskostnader	58	55
Juridiska kostnader	3	0
Revisionsarvoden	17	15
Ekonomisk förvaltning	38	36
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>107</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48	48
Sociala avgifter	14	14
Övriga personalkostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>62</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228	80
Övriga räntekostnader	0	-0
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>80</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 889	26 889
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 889</b>	<b>26 889</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 526	-2 349
Årets avskrivning	-178	-178
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 704</b>	<b>-2 526</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 185</b>	<b>24 363</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 387</i>	<i>7 387</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 710	33 710
Taxeringsvärde mark	84 603	84 603
<b>Summa</b>	<b>118 313</b>	<b>118 313</b>

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	11
Nabo Klientmedelskonto	249	385
Nabo Räntekonto	717	546
<b>Summa</b>	<b>982</b>	<b>942</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	21
El	0	1
Försäkringspremier	12	11
Kabel-TV	0	2
Bredband	0	13
Förvaltning	30	28
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>76</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Swedbank	2023-01-28	2,63 %		13
Swedbank	2024-01-28	4,90 %	1 361	1 361
Swedbank	2024-02-28	4,85 %	2 374	2 374
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	875	908
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	621	639
<b>Summa</b>			<b>5 231</b>	<b>5 295</b>
Varav kortfristig del			5 231	5 295

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 977 tkr.

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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
El	7	12
Utgiftsräntor	24	15
Vatten	12	14
Löner	48	48
Sociala avgifter	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	173	156
<b>Summa</b>	<b>287</b>	<b>268</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 500	9 500

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Fukt har återkommit i lägenhetstaket NBG 54 vån 4. Ytterligare åtgärder kommer att behövas på takterrassen och i lägenheten vid lämpligt väder och temperatur.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Marie Hultberg  
Ordförande

---

Jonatan Holm  
Styrelseledamot

---

Malva Amanda Esmeralda Kempe  
Styrelseledamot

---

Sofia Anna Caroline Lindberg  
Styrelseledamot

---

Sofie Mååg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.04.2024 11:07

DOCUMENT ID:

Hkb3d07Sx0

ENVELOPE ID:

SJWUudQSxR-Hkb3d07Sx0

DOCUMENT NAME:

Brf URNAN 27, 769602-6934 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE HULTBERG marie.e.hultberg@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 18:29 11.04.2024 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/19) IP: 81.233.146.100
2. SOFIE MÅÅG sofie.maag@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 21:01 11.04.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/21) IP: 78.65.56.8
3. SOFIA LINDBERG sagalid@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 21:34 11.04.2024 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/10) IP: 81.231.64.211
4. Malva Amanda Esmeralda Kempe malvakempe@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 09:29 12.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/03) IP: 62.63.193.130
5. JONATAN HOLM holm.jonatan@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 14:18 12.04.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/05) IP: 83.233.67.227
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	12.04.2024 14:28 12.04.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Urnan 27, org.nr 769602-6934.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Urnan 27 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Urnan 27 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.04.2024 14:28


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 11.04.2024 11:07

DOCUMENT ID:  
BkhduMBgR

ENVELOPE ID:  
r1fUduXrxC-BkhduMBgR

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Urnan 27 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	12.04.2024 14:28 12.04.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed