

Årsredovisning 2024

Brf Urnan 1

716419-5294



Välkommen till årsredovisningen för Brf Urnan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1986-02-03.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 149 kvm och 7 lokaler om 421 kvm. Byggnadernas totalyta är 2701 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Gotthard Åke Lundquist	Ordförande
Carl Magnus Åslund	Kassör
Ebba Zimmerman	Sekreterare
Howard Suhr Perez	Vice Ordförande
Linda Johansson	Styrelseledamot
Pontus Erman	Suppleant

Valberedning

Jakob Treskog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Michael Christensson Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av ny energieffektiv belysning i garage och källare
Anpassning av hyreslokal för att möjliggöra etablering av ny hyresgäst
- 2023** ● Införande av laddstolpar till samtliga garageplatser
Installation av ny torktumlare i tvättstuga
Uppdatering av vind- och utomhusbelysning
Drift- och underhållsinsatser för hyreslokaler
- 2022** ● Plantering av dekorationsgräs och växter
- 2021** ● Fönsterrenovering av samtliga fönster

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Åtgärdande av trapphusmålning
- 2025-2026** ● Målning av takplåt
- 2026-2027** ● Spolning spillvattenledningar
Byte reglerventiler
Byte termostatventiler
Byte värmeundercentral
- 2027-2028** ● Byte Serviscentral
Byte Stigarledning Lgh

Avtal med leverantörer

Bygg & Måleri	Sege Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elinstallation	Impero EI AB
Elleverantör	Fortum Ellevio AB
Entrémattor	Herr Entrématta AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Folksam AB
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Juridisk rådgivare	Advokatfirman Bentley AB
Kreditupplysning	UC AB
Namnskyltar	Skyldtax AB
Revision	Sonora Revision AB
Snöskottning	Takjour AB
Styrelseportal	Hippoly AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
TV-leverantör	Com Hem AB

VVS-montage Karlbergs Rör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen fortsatt att påverkas av det ekonomiska läget med höga räntor och stigande driftskostnader. Trots detta har styrelsen genomfört åtgärder för att säkerställa ett stabilt kassaflöde och god likviditet.

Under räkenskapsåret 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 4 %, vilken trädde i kraft den 1 januari 2024. För att fortsatt möta de ökande kostnaderna och finansiera kommande underhållsbehov beslutade styrelsen under räkenskapsåret 2024 om ytterligare en avgiftshöjning på 4 %, vilken träder i kraft från och med 1 januari 2025. Syftet med avgiftshöjningarna är att säkra ett stabilt kassaflöde, möjliggöra fortsatt amortering och upprätthålla en buffert för framtida underhållsbehov – vilket även minskar risken för att behöva ta nya lån under nuvarande osäkra ränteförhållanden. Dessa åtgärder är i linje med styrelsens arbete för att upprätthålla en stabil ekonomi, vilket möjliggör kontinuerlig utvärdering, agerande och planering utifrån föreningens bästa intressen, samtidigt som vi strävar efter att hålla belastningen på våra medlemmar så låg som möjligt.

Styrelsen arbetar konstant med föreningens lån och ränteavtal. Av föreningens fem lån är tre bundna och två rörliga. Med hänsyn till ränteläget har styrelsen valt att behålla de rörliga räntorna för att bibehålla flexibilitet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har fortsatt en stabil uthyrningsverksamhet i de kommersiella lokalerna. Under räkenskapsåret 2024 har föreningen välkomnat en ny hyresgäst, där nödvändiga anpassningar av lokalen genomförts i samarbete mellan föreningen och hyresgästen.

Vidare har styrelsen hanterat befintliga hyresgäster, uthyrning av garage- och motorcykelplatser samt fortsatt översyn av föreningens avtal och avgiftsstruktur för att säkerställa marknadsmässiga villkor.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fortsatt arbetet med att effektivisera processer för medlemmar och säkerställa dokumentation och kontinuitet i styrelsearbetet. Detta inkluderar översyn av riktlinjer för renoveringar, införande av en digital portal för medlemsansökningar och andrahandsuthyrningar samt dokumentation av arbetsrutiner för att underlätta för framtida styrelser.

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen, samtidigt som vi strävar efter att skapa en trivsamt och välunderhållen boendemiljö för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 787 233	2 640 974	2 410 296	2 292 450
Resultat efter fin. poster	262 183	-79 901	-29 607	-1 693 599
Soliditet (%)	53	52	50	50
Yttre fond	175 037	94 728	78 774	433 935
Taxeringsvärde	101 684 000	101 684 000	101 684 000	85 259 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	656	631	619	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,7	50,1	53,9	55,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 010	5 187	5 657	5 799
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 986	4 127	4 501	4 614
Sparande per kvm totalyta, kr	325	183	283	328
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	57	40	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	170	151	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	255	213	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,39	1,27	0,67
Räntekänslighet (%)	7,64	8,22	9,14	9,49

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	13 640 940	-	-	13 640 940
Upplåtelseavgifter	4 766 989	-	-	4 766 989
Fond, yttre underhåll	94 728	-	80 309	175 037
Balkongfond	189 874	-	14 160	204 034
Balanserat resultat	-6 072 839	-79 901	-80 309	-6 233 049
Årets resultat	-79 901	79 901	262 183	262 183
Eget kapital	12 539 790	0	276 343	12 816 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 029 016
Årets resultat	262 183
Totalt	-5 766 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	94 728
Att från yttre fond i anspråk ta	-55 322
Balanseras i ny räkning	-5 806 239
	-5 766 833

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 787 233	2 640 974
Övriga rörelseintäkter	3	51 326	65 147
Summa rörelseintäkter		2 838 559	2 706 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 326 850	-1 589 055
Övriga externa kostnader	9	-277 367	-227 236
Personalkostnader	10	-123 532	-143 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 613	-559 644
Summa rörelsekostnader		-2 287 363	-2 519 069
RÖRELSERESULTAT		551 196	187 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 698	11 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-304 712	-278 618
Summa finansiella poster		-289 014	-266 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		262 183	-79 901
ÅRETS RESULTAT		262 183	-79 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	21 925 044	22 460 165
Markanläggningar	13	313 305	322 929
Maskiner och inventarier	14	110 701	125 569
Summa materiella anläggningstillgångar		22 349 049	22 908 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 349 049	22 908 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 237	124 899
Övriga fordringar	15	11 808	95 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	67 126	59 872
Summa kortfristiga fordringar		142 171	280 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 678 166	1 106 909
Summa kassa och bank		1 678 166	1 106 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 820 337	1 387 116
SUMMA TILLGÅNGAR		24 169 386	24 295 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 407 929	18 407 929
Fond för yttre underhåll		175 037	94 728
Summa bundet eget kapital		18 582 966	18 502 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 029 016	-5 882 966
Årets resultat		262 183	-79 901
Summa fritt eget kapital		-5 766 833	-5 962 867
SUMMA EGET KAPITAL		12 816 133	12 539 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 900 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	5 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 867 240	5 547 240
Leverantörsskulder		93 426	118 792
Övriga kortfristiga skulder		22 639	30 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	469 948	459 120
Summa kortfristiga skulder		8 453 253	6 155 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 169 386	24 295 778

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	551 196	187 052
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	559 613	559 644
	1 110 810	746 696
Erhållen ränta	15 698	11 665
Erlagd ränta	-301 978	-276 572
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	824 530	481 789
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	138 037	-105 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 469	55 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	937 098	431 859
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-109 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-109 076
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 160	14 160
Amortering av lån	-380 000	-1 010 475
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-365 840	-996 315
ÅRETS KASSAFLÖDE	571 258	-673 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 106 909	1 780 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 678 166	1 106 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 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, fondavsättningar, 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	0,5 %
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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 395 744	1 342 092
Hysesintäkter, lokaler	945 295	884 040
Hysesintäkter, p-platser	443 101	412 235
Intäktssreduktion	-10 872	0
El	5 218	57
Övriga intäkter	8 747	2 550
Summa	2 787 233	2 640 974

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	0
Elprisstöd	0	16 947
Återbetaln. all Framtid	51 333	48 200
Summa	51 326	65 147

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	2 031
Städning	55 986	63 671
Besiktning och service	28 227	47 234
Trädgårdsarbete	23 018	9 772
Snöskottning	5 976	7 624
Övrigt	4 147	0
Summa	117 354	130 332

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 434	5 626
Bostäder	2 199	0
Lokaler	0	36 250
Tvättstuga	9 921	57 781
Dörrar och lås/porttele	0	5 001
VA	0	19 414
Värme	39 517	41 355
Ventilation	0	114 575
El	8 227	81 598
Gård/markytor	5 690	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	43 188
Summa	83 987	404 786

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	0	14 419
El	55 322	0
Summa	55 322	14 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	85 639	153 697
Uppvärmning	506 905	460 163
Vatten	93 830	75 070
Sophämtning	105 125	66 820
Summa	791 499	755 750

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	77 089	69 556
Bredband	51 409	65 868
Fastighetsskatt	150 190	148 345
Summa	278 688	283 769

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	23 283
Övriga förvaltningskostnader	42 334	47 129
Juridiska kostnader	70 336	97 835
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	89 044	0
Revisionsarvoden	21 346	8 000
Ekonomisk förvaltning	54 308	50 989
Summa	277 367	227 236

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	94 000	107 000
Sociala avgifter	29 532	36 133
Summa	123 532	143 133

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	304 712	278 618
Summa	304 712	278 618

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 310 539	35 310 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 310 539	35 310 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 850 374	-12 315 222
Årets avskrivning	-535 121	-535 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 385 495	-12 850 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 925 044	22 460 165
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 162 248</i>	<i>7 162 248</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 576 000	31 576 000
Taxeringsvärde mark	70 108 000	70 108 000
Summa	101 684 000	101 684 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	480 733	480 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	480 733	480 733
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-157 804	-148 180
Årets avskrivning	-9 624	-9 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-167 428	-157 804
Utgående restvärde enligt plan	313 305	322 929

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 578	96 502
Inköp	0	109 076
Utgående anskaffningsvärde	205 578	205 578
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-80 010	-65 142
Avskrivningar	-14 868	-14 868
Utgående avskrivning	-94 878	-80 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 701	125 569

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	514	297
Skattefordringar	11 294	13 139
Övriga fordringar	0	82 000
Summa	11 808	95 436

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 382	12 689
Försäkringspremier	26 418	24 241
Bredband	3 617	5 489
Förvaltning	17 709	17 453
Summa	67 126	59 872

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,04 %	1 910 356	1 910 356
Swedbank	2025-02-25	1,49 %	2 700 000	2 700 000
Swedbank	2027-02-25	1,91 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	2 475 000	2 775 000
Swedbank	2025-01-28	3,28 %	481 884	561 884
Summa			10 767 240	11 147 240
Varav kortfristig del			7 867 240	5 547 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 867 240 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 644	13 409
Städning	4 391	4 391
El	7 918	9 772
Uppvärmning	65 231	72 513
Utgiftsräntor	9 583	6 849
Vatten	15 652	12 544
Löner	65 786	64 513
Sociala avgifter	20 669	20 270
Förutbetalda avgifter/hyror	263 074	254 859
Summa	469 948	459 120

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 172 300	15 172 300

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Magnus Åslund
Kassör

Ebba Zimmerman
Sekreterare

Howard Suhr Perez
Vice Ordförande

Per Gotthard Åke Lundquist
Ordförande

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

Sonora Revision
Michael Christensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 11:30

DOCUMENT ID:

By7oRqp2kxl

ENVELOPE ID:

S1liC5p31le-By7oRqp2kxl

DOCUMENT NAME:

Brf Urnan 1, 716419-5294 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gotthard Åke Lundquist ordforande@brfurnan1.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:44 28.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.140.206
2. MAGNUS ÅSLUND kassor@brfurnan1.se	Signed Authenticated	28.04.2025 21:58 28.04.2025 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.37.20
3. Howard Suhr Perez viceordforande@brfurnan1.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:24 29.04.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.73.10
4. Ebba Kristina Zimmerman sekreterare@brfurnan1.se	Signed Authenticated	01.05.2025 21:08 29.04.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.37.48
5. Michael Christensson michael.christensson@sonora.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:07 02.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.125.246

* 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 Brf Urnan 1, org nr 716419-5294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urnan 1 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa



risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Michael Christensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 11:30

DOCUMENT ID:

SJ-j09T3klg

ENVELOPE ID:

BjJR5phyeg-SJ-j09T3klg

DOCUMENT NAME:

RB Urnan 1 (1).pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michael Christensson	 Signed	02.05.2025 16:09	eID	Swedish BankID
michael.christensson@sonora.se	Authenticated	02.05.2025 16:08	Low	IP: 135.225.125.246

* 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