

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Urnan 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                         |           |         |
|-------------------------|-----------|---------|
| Hemming Lindell         | Ledamot   | Flyttat |
| Marie Hultberg          | Ledamot   |         |
| Max Källberg            | Ledamot   |         |
| Sofia Lindberg          | Ledamot   |         |
| Andreas von Schmalensee | Ledamot   |         |
| Gustav Alm              | Suppleant |         |
| Mohammad Nazemi Shad    | Suppleant |         |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision |
|-----------------|------------------|-------------------|

##### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Gustav Alm      | Sammanställande |
| Mohammad Nazemi |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| URNAN 27             | 1998    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

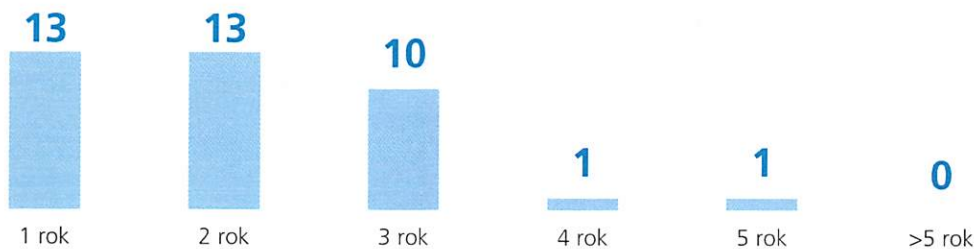
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 863 m<sup>2</sup>, varav 2 589 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 274 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid           |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Kontor                 | 43 m <sup>2</sup> | Tillsvidareavtal |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar           |
|----------------------|---------------------|
| Övrigt               | 4 garageplatser     |
| Övrigt               | 2 st MC/moped-plats |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                        | År          | Kommentar                                                |
|-----------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| Trapphusrenovering                      | 2020        |                                                          |
| Balkongrenovering                       | 2020        | Hålkäl och nya fogar                                     |
| Byte samtliga takfönster                | 2019        | Veckholms plåt                                           |
| Byte och renovering av hiss VG 27       | 2019        |                                                          |
| Renovering terrass VG 27                | 2019        |                                                          |
| Spolning avloppsstammar                 | 2018        |                                                          |
| Radonmätning                            | 2018        | Utan anmärkning                                          |
| Renovering källarlokal                  | 2017        | Stamledningar VA                                         |
| Översyn värmesystem                     | 2016        | Genomgång element                                        |
| Byte stamventiler värmesystem           | 2016        | STAD-ventiler                                            |
| Värmeslingor tak                        | 2015        | Mot gatan                                                |
| Takmålning                              | 2015        |                                                          |
| Avrinning takaltan VG 27                | 2015        |                                                          |
| Fiberinstallation i fastigheten         | 2015        |                                                          |
| Byte hisskablar VG 27                   | 2014        |                                                          |
| Översyn ventilation                     | 2014 - 2015 | Komplettering tilluft mm                                 |
| Ny tvättmaskin                          | 2014        | Electrolux W 575 HLE                                     |
| Spolning av avloppsstammar              | 2014        |                                                          |
| Terrass VG 27                           | 2014 - 2015 | Tätning och komplettering avrinning                      |
| Tätning Rökkanaler                      | 2013        |                                                          |
| Rengöring ventilation                   | 2013        |                                                          |
| Komplettering tilluft                   | 2013        |                                                          |
| Fönsterrenovering och energiglas        | 2012        |                                                          |
| Avfallskvarnar                          | 2012        | Installerade i de lägenheter där innehavaren tackade ja. |
| Balkong VG 27 vindsvåning               | 2012        | Nytt tätskikt lilla balkongen                            |
| Värmeslingor på taket                   | 2011        | I hängrännor och stuprör mot gården                      |
| Låskolvar, nyckelsystem och kodlås      | 2011        |                                                          |
| Renovering takaltan Nbg 54              | 2011        |                                                          |
| Omläggning av sten på innergården       | 2009        |                                                          |
| Installation av ny fjärrvärmesväxlare   | 2008 - 2009 |                                                          |
| Målning hissar och hisschakt            | 2006        |                                                          |
| Omläggning av tak                       | 2001        |                                                          |
| Målning av trappuppgångar               | 2001        | Bättring under 2006                                      |
| Elstambyte                              | 1999        | Översyn 2014, status ok                                  |
| Rörstambyte                             | 1999        |                                                          |
| Renovering av balkonger                 | 1999 - 2000 |                                                          |
| Omputsning av fasad                     | 1999 - 2000 |                                                          |
| <b>Planerat underhåll</b>               | <b>År</b>   |                                                          |
| Balkongrenovering (målning)             | 2021        |                                                          |
| Värmeslingor tak och stuprör reparation | 2021        |                                                          |
| Spolning avloppsstammar                 | 2023        |                                                          |
| Målning yttertak                        | 2025        |                                                          |
| Fönsterrenovering                       | 2025        |                                                          |
| Renovering hiss NB 54                   | 2025        |                                                          |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                            | Leverantör                       |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | Nabo                             |
| Hisservice                       | Hisstech                         |
| Besiktning av Hissar             | Kiwa Inspecta                    |
| Städning                         | Wilkes städ                      |
| Fiber, bredband, telefoni och TV | Telia                            |
| Ekonomisk förvaltning            | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |

## Övrig information

Föreningen har nu en hemsida hos Bostadsrätterna.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med en låg belåning och en välskött fastighet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla våra kostnader nere, exempelvis byter vi till ny ekonomi/administrativ förvaltare fr o m år 2021. Vi har under de senaste åren drabbats av ett antal vattenskador i lägenheter vilket har medfört kostnader för självrisker från vårt försäkringsbolag. Detta är mycket bekymmersamt eftersom styrelsen har svårt att styra och kontrollera renovering/ombyggnad i enskilda lägenheter. Utöver nuvarande krav på relevanta intyg och certifikat avseende kompetens och kvalitet hos hantverkare som medlemmar anlitar så har styrelsen infört krav på besiktning av genomfört arbete på medlems bekostnad.

Vi följer en ekonomisk linje med amortering av förbättringar utifrån livslängd och vi höjer avgifter kontinuerligt för att möta ökade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och avfall. Värme är vår största löpande kostnad.

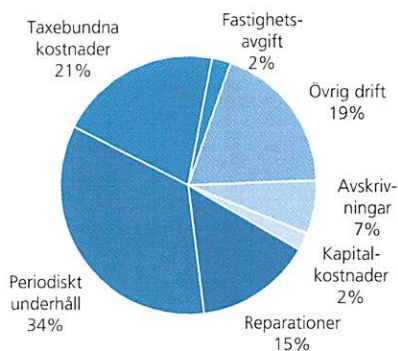
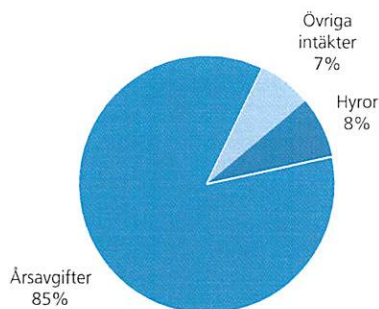
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 334 243</b> | <b>824 909</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 815 183        | 1 658 037        |
| Finansiella intäkter                     | 358              | 400              |
| Ökning av långfristiga skulder           | 907 498          | 641 250          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 534 834          |
|                                          | <b>2 723 039</b> | <b>2 834 521</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 315 856        | 2 278 065        |
| Finansiella kostnader                    | 57 075           | 46 328           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 131 265          | 795              |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 584 611          | 0                |
|                                          | <b>3 088 807</b> | <b>2 325 188</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>968 474</b>   | <b>1 334 243</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-365 768</b>  | <b>509 333</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta samtliga takfönster avslutades av Weckholms plåt med fint resultat. Ventilationen i vindslägenheterna har besiktigas och ventilationen kommer att byggas om under 2021 för att säkerställa dagens villkor.

Våra balkonger har fått nya mjukfogar och hålkäl monterades för att förbättra avrinning. Under 2021 kommer balkongernas undersidor att målas.

Trapphusen har renoverats och golven slipats till allas vår glädje. Vi njuter nu av ett vackert och mer tidstypiskt trapphus som passar vår stiliga funkisfastighet.

Vi har under årets drabbats av två vattenskador i lägenheter till följd av undermåligt arbete av hantverkare. Styrelsen arbetar för att föreningen ska få återbetalning av självrisker. Vi skärper också rutinerna och kontroll vid renoveringar eftersom fel i enskilda lägenheter drabbar oss alla, se även Föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 600   | 587   | 575   | 564   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 418 | 1 395 | 1 256 | 651   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 123 | 1 772 | 1 525 | 1 544 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 13    | 18    | 17    | 15    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 140   | 149   | 148   | 145   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 22    | 18    | 22    | 21    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 20    | 16    | 10    | 9     |
| Soliditet (%)                            | 78    | 79    | 84    | 83    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -726  | -837  | 27    | -193  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 697 | 1 658 | 1 617 | 1 569 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 589 m<sup>2</sup> bostäder och 274 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 17 978 623                 | 0                        | 0                                                                      | 17 978 623                 |
| Upplåtelseavgifter             | 5 134 345                  | 0                        | 0                                                                      | 5 134 345                  |
| Fond för yttre underhåll       | 296 160                    | 296 160                  | -296 160                                                               | 296 160                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>23 409 128</b>          | <b>296 160</b>           | <b>-296 160</b>                                                        | <b>23 409 128</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 625 379                 | -296 160                 | -541 156                                                               | -1 788 063                 |
| Årets resultat                 | -725 707                   | -725 707                 | 837 316                                                                | -837 316                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 351 086</b>          | <b>-1 021 867</b>        | <b>296 160</b>                                                         | <b>-2 625 379</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>20 058 042</b>          | <b>-725 707</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>20 783 748</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -725 707          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 329 219        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -296 160          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 351 086</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

296 160  
**-3 054 926**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 696 769        | 1 658 037        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 118 414          | 0                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 815 183</b> | <b>1 658 037</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -2 029 068        | -1 963 344        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -225 027          | -253 611          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -61 761           | -61 110           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -168 316          | -171 360          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-2 484 172</b> | <b>-2 449 425</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**-668 989**      **-791 388**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 358            | 400            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -57 075        | -46 328        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-56 717</b> | <b>-45 928</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-725 707**      **-837 316**

### ÅRETS RESULTAT

**-725 707**      **-837 316**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,14 | 24 708 899        | 24 877 215        |
| Inventarier                                    | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>24 708 899</b> | <b>24 877 215</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>24 711 699</b> | <b>24 880 015</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 992 991           | 1 227 838         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>992 991</b>    | <b>1 227 838</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 114 932           | 114 588           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>114 932</b>    | <b>114 588</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 107 923</b>  | <b>1 342 427</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>25 819 622</b> | <b>26 222 441</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 23 112 968        | 23 112 968        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 296 160           | 296 160           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>23 409 128</b> | <b>23 409 128</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 625 379        | -1 788 063        |
| Årets resultat                                 |           | -725 707          | -837 316          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 351 086</b> | <b>-2 625 379</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>20 058 042</b> | <b>20 783 748</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 5 496 248         | 4 588 750         |
| Leverantörsskulder                             |           | 126 040           | 626 347           |
| Skatteskulder                                  |           | 1 805             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 137 487           | 223 596           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>5 761 580</b>  | <b>5 438 693</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>25 819 622</b> | <b>26 222 441</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020            | 2019   |
|---------------|-----------------|--------|
| Byggnader     | 120 år          | 120 år |
| Fönster       | 20 år           | 20 år  |
| Tvättmaskin   | Fullt avskriven | 5 år   |
| Takvärme      | 10 år           | 10 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 553 183        | 1 519 005        |
| Hyror lokaler              | 60 965           | 60 000           |
| Hyror parkering            | 7 509            | 2 448            |
| Hyror garage               | 70 406           | 73 052           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 4 717            | 3 526            |
| Öresutjämning              | -11              | 7                |
|                            | <b>1 696 769</b> | <b>1 658 037</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020           | 2019     |
|-----------------------|----------------|----------|
| Försäkringsersättning | 113 481        | 0        |
| Övriga intäkter       | 4 933          | 0        |
|                       | <b>118 414</b> | <b>0</b> |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER                         | 2020             | 2019             |
|-------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|       | Fastighetsskötsel entreprenad          | 36 397           | 35 940           |
|       | Städning entreprenad                   | 33 531           | 32 631           |
|       | Mattvätt/Hyrmattor                     | 5 272            | 5 768            |
|       | Hissbesiktning                         | 2 900            | 10 510           |
|       | Gemensamma utrymmen                    | 2 943            | 1 262            |
|       | Serviceavtal                           | 7 391            | 7 319            |
|       | Förbrukningsmateriel                   | 1 550            | 2 509            |
|       | Fordon                                 | 840              | 0                |
|       |                                        | <b>90 824</b>    | <b>95 938</b>    |
|       | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|       | Tvättstuga                             | 11 090           | 1 381            |
|       | Lås                                    | 3 276            | 0                |
|       | VVS                                    | 8 875            | 10 364           |
|       | Ventilation                            | 7 950            | 1 000            |
|       | Elinstallationer                       | 3 963            | 49 654           |
|       | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 1 644            | 0                |
|       | Hiss                                   | 17 959           | 0                |
|       | Tak                                    | 0                | 2 056            |
|       | Fasad                                  | 0                | 12 445           |
|       | Balkonger/altaner                      | 0                | 7 918            |
|       | Garage/parkering                       | 15 950           | 0                |
|       | Skador/klotter/skadegörelse            | 4 876            | 14 090           |
|       | Vattenskada                            | 295 885          | 0                |
|       |                                        | <b>371 468</b>   | <b>98 908</b>    |
|       | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|       | Byggnad                                | 0                | 85 846           |
|       | Gemensamma utrymmen                    | 13 688           | 0                |
|       | Entré/trapphus                         | 801 998          | 0                |
|       | Ventilation                            | 0                | 22 438           |
|       | Hiss                                   | 0                | 284 176          |
|       | Tak                                    | 0                | 87 619           |
|       | Fasad                                  | 0                | 32 000           |
|       | Fönster                                | 0                | 462 938          |
|       | Balkonger/altaner                      | 59 021           | 157 328          |
|       |                                        | <b>874 707</b>   | <b>1 132 345</b> |
|       | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|       | El                                     | 38 627           | 50 864           |
|       | Värme                                  | 401 842          | 426 342          |
|       | Vatten                                 | 62 705           | 51 946           |
|       | Sophämtning/renhållning                | 17 021           | 19 260           |
|       |                                        | <b>520 195</b>   | <b>548 412</b>   |
|       | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|       | Försäkring                             | 29 365           | 28 215           |
|       | Självrisk                              | 47 300           | 0                |
|       | Bredband                               | 33 707           | 0                |
|       |                                        | <b>110 372</b>   | <b>28 215</b>    |
|       | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>61 502</b>    | <b>59 526</b>    |
|       | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 029 068</b> | <b>1 963 344</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 102 258        | 136 344        |
|              | Hysesförluster                           | 2 400          | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 14 175         | 14 175         |
|              | Föreningskostnader                       | 438            | 45             |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 219            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 78 904         | 77 706         |
|              | Administration                           | 2 228          | 3 258          |
|              | Konsultarvode                            | 19 025         | 16 813         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 380          | 5 270          |
|              |                                          | <b>225 027</b> | <b>253 611</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 47 000         | 46 500         |
|              | Sociala kostnader                        | 14 761         | 14 610         |
|              |                                          | <b>61 761</b>  | <b>61 110</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                  | 150 630        | 150 630        |
|              | Förbättringar                            | 17 686         | 17 686         |
|              | Inventarier                              | 0              | 3 044          |
|              |                                          | <b>168 316</b> | <b>171 360</b> |



| Not 8  | BYGGNADER OCH MARK                             | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        |                                                |                   |                   |
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|        | Vid årets början                               | 27 668 247        | 27 668 247        |
|        | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>27 668 247</b> | <b>27 668 247</b> |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|        | Vid årets början                               | -2 791 032        | -2 622 716        |
|        | Årets avskrivningar enligt plan                | -168 316          | -168 316          |
|        | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 959 348</b> | <b>-2 791 032</b> |
|        | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>24 708 899</b> | <b>24 877 215</b> |
|        | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 7 386 532         | 7 386 532         |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|        | Taxeringsvärde byggnad                         | 27 138 000        | 27 138 000        |
|        | Taxeringsvärde mark                            | 71 582 000        | 71 582 000        |
|        |                                                | <b>98 720 000</b> | <b>98 720 000</b> |
|        | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|        | Bostäder                                       | 98 000 000        | 98 000 000        |
|        | Lokaler                                        | 720 000           | 720 000           |
|        |                                                | <b>98 720 000</b> | <b>98 720 000</b> |
|        |                                                |                   |                   |
| Not 9  | INVENTARIER                                    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|        |                                                |                   |                   |
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|        | Vid årets början                               | 130 525           | 130 525           |
|        | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|        | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|        | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>130 525</b>    | <b>130 525</b>    |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|        | Vid årets början                               | -130 525          | -127 481          |
|        | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | -3 044            |
|        | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|        | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-130 525</b>   | <b>-130 525</b>   |
|        | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|        |                                                |                   |                   |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|        |                                                |                   |                   |
|        | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 2 800             | 2 800             |
|        |                                                | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Avräkning vidarefakturerings | 0                 | 2 400             |
|               | Skattekonto                  | 11 211            | 5 613             |
|               | Skattefordran                | 0                 | 171               |
|               | Klientmedel hos SBC          | 853 542           | 1 219 654         |
|               | Avräkning förvaltare         | 128 238           | 0                 |
|               |                              | <b>992 991</b>    | <b>1 227 838</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 296 160           | 212 772           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 296 160           | 296 160           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -296 160          | -212 772          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>296 160</b>    | <b>296 160</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 0,848 %                         | 1 361 250                    | 1 361 250                    | Rörlig ränta                     |
|               | Swedbank                                       | 0,819 %                         | 2 373 750                    | 2 373 750                    | Rörlig ränta                     |
|               | Swedbank                                       | 0,848 %                         | 112 500                      | 162 500                      | Rörlig ränta                     |
|               | Swedbank                                       | 0,815 %                         | 673 750                      | 691 250                      | Rörlig ränta                     |
|               | Swedbank                                       | 0,815 %                         | 974 998                      | 0                            | Rörlig ränta                     |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>5 496 248</b>             | <b>4 588 750</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -5 496 248                   | -4 588 750                   |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 992 068 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 9 500 000         | 9 500 000         |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                                 | 0                 | 46 500            |
|               | Sociala avgifter                                        | 0                 | 14 610            |
|               | Ränta                                                   | 4 117             | 5 764             |
|               | Avgifter och hyror                                      | 133 370           | 156 722           |
|               |                                                         | <b>137 487</b>    | <b>223 596</b>    |

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

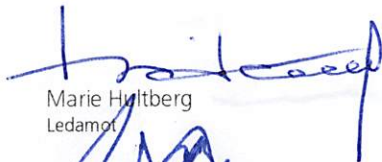
Under vårvintern kommer arbete med att bygga om ventilationen till vindslägenheter att påbörjas.

Betalning avseende vattenskada i en medlems lägenhet år 2020 har skett under räkenskapsåret. Skadan är anmäld till och kommer att regleras av föreningens försäkringsbolag Folksam under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 4 2021



Marie Hultberg  
Ledamot



Max Källberg  
Ledamot



Andreas von Schmalensee  
Ledamot



Sofia Lindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Carina Toresson  
Extern revisor



## 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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

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.

Stockholm 3 / 5 2021



Carina Toresson