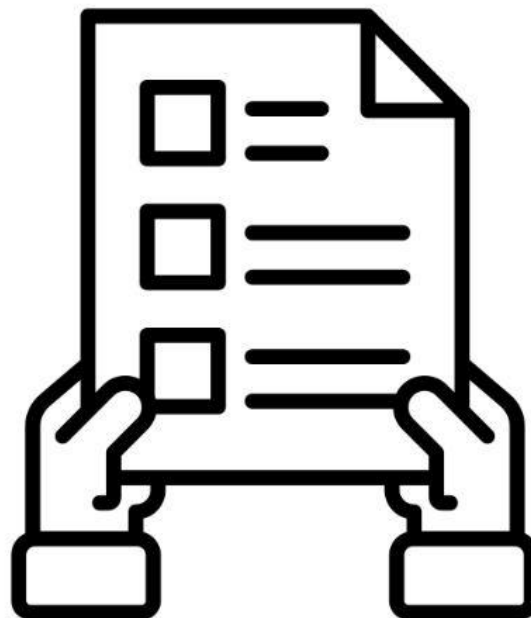
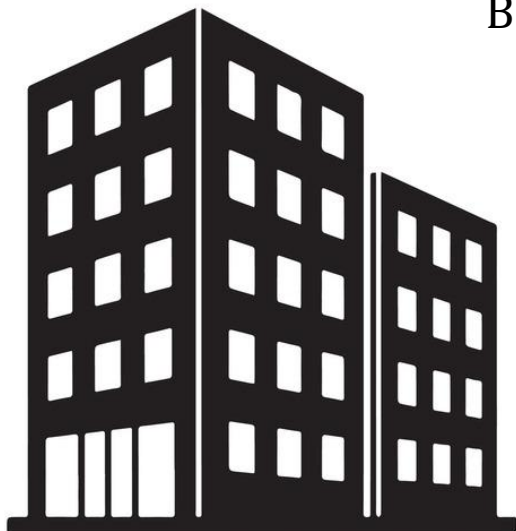


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen

Urnan 11

716419-8983



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF URNAN 11 I SOLNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 2025-12-31
Org.nr 716419-8983

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 1987-04-27.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urnan 11 i Solna efter förvärv som skedde 2003-06-19. Fastighetens gatuadresser är Huvudstagatan 14, Karolinagatan 10, samt Polhemsgatan 3 och 7.

Fastigheten innehåller 97 lägenheter varav 92 är upplåtna med bostadsrätt om 8907 kvadratmeter och 5 är hyresrätter om 362 kvadratmeter per den 2024-12-31,

Föreningen har 92 medlemmar (exklusive medägare) och under året har 3 stycken lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet hyresrätter är oförändrat.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår även momenten fastighet/maskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning samt styrelsens ansvarsförsäkring.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsens konstituering haft följande sammansättning:

Takis Boltos	Ordförande
Per Mackegård	Vice Ordförande
Henrik Hummelgren	Sekreterare
Arne Ivarsson	Kassör
Martin Sidén	Ledamot
My Hüsing Zetterqvist	Suppleant
Carl-Axel Holmberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Nyhetsbrev har delats ut under året där vi redogör i sammandrag vad som hänt sedan det förra nyhetsbrevet och vad som kommer att hända framöver

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90 000 kronor, exklusive sociala avgifter, och till revisorn med 25 000 kr.

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen av Takis Boltos, Per Mackegård och Arne Ivarsson två i föreningen.

Valberedning har sedan föreningsstämman 2025 varit Susanne Karlfeldt (sammankallande), Per Herrmann och Snezana Popovic-Pavlovic.

Den på föregående årsstämma valde auktoriserade revisorn Mattias Segerros har granskat föreningens räkenskaper. Revisorssuppleant har varit auktoriserade revisorn Johan Fransson.

Ekonomisk förvaltning Storholmen AB och teknisk förvaltning Br. Boström Fastighetsservice Smide AB.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under året

Hyrorna för föreningens 5 hyreslägenheter ökade med 3,8 % fr.o.m. 1 januari i enlighet med en av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Under verksamhetsåret har avgifterna inte behövts höjas utan ligger kvar på samma nivå som 2023.

Fokus under året har varit och fortsätter att vara att förvalta och noga utvärdera varje utgift.

Svensk Trädgårdsservice AB har under hela 2025 haft ansvaret för snöskottning och sandning.

I början av året planterades ett prydnadskörsbärsträd på framsidan utanför Polhemsgatan 3.

Vi byggde om vår gemensamma uteplats under våren och byggde även en pergola där.

En städdag har hållits under våren och en under hösten. Vid båda tillfällena fanns det en avfallscontainer på plats för de boende att slänga grovsopor i.

Sedvanlig julgran fanns uppsatt på vår gård under december månad.

En extra amortering på totalt 2 mkr gjordes under första kvartalet 2025.

SMW Elevator AB har under hela 2025 levererat service på våra fyra hissar.

Resultat 2025 samt budget för år 2026

Resultatet för verksamhetsåret 2025 visar ett överskott på 886 432 kr. Metoden vi använder är att ta våra samlade intäkter minus samtliga betalda fakturor, oavsett kostnadsslag.

Avskrivningskostnaderna är inte inräknade eftersom det är enbart bokföringstekniska transaktioner. M.a.o så skiljer sig vårt interna sätt att presentera resultat mot det officiella som finns presenterat i årsredovisningen.

En bidragande orsak till överskottet är att räntan på det rörliga lånet sänktes under året samt att det totala antalet incidenter har minskat samt att kostnaderna för de vi haft varit lägre.

Överskottet kommer att komma väl till pass när vi under 2026 kommer att ha ett antal kostnader av engångskaraktär.

För 2026 har styrelsen satt ihop en kostnadsbudget om totalt 5 271 000 kr, intäkterna är budgeterade till 5 802 000 kr. Om inget oplanerat inträffar kommer det att även 2026 ge ett överskott, om det blir så, kommer att användas till förbättringar respektive förnyelse.

Något behov av att förändra avgifterna föreligger inte för att klara budget.

Föreningen har under året amorterat 500.000 kr av det bundna lånet och vid årets slut uppgår det till 10 483 042 kr. Vårt rörliga lån är på 5 938 083 kr.

Det är från och med 2026 obligatoriskt att använda redovisningsmetoden K3 istället för K2. K3 ger möjlighet att göra avskrivningar på investeringar som är i linje med investeringens verkliga livslängd. Vid övergång till K3 så kommer avskrivningarna att öka, som framgår av bokslutsrapporten.

Underhållsplan

Under 2026 kommer vi intensifiera arbetet med underhållsplanen. Den är en komponent som krävs av K3 metoden. Planen kommer att uppdateras löpande och förfinas med planerad start och kostnad för de olika projekten vi har framför oss.

Under 2026 kommer vi att renovera ett antal balkonger som visar på brister som måste åtgärdas. Vi kommer också att inspektera och filma våra avloppsledningar för att bedöma om och när vi ska planera in stambyte alternativt "relining".

Information och kommunikation

Vår slutna grupp på Facebook BRF Urnan 11 - där samtliga boende i föreningen är välkomna att ingå, används också för informationsspridning. Gruppen är ett komplement till övriga informationskanaler men framför allt är den ett verktyg för boende att interagera på ett informellt sätt och på så sätt öka den sociala samvaron i föreningen.

Allmän information har även anslagits på föreningens anslagstavlor.

Föreningens medlemmar bereds tillfälle att under en halvtimme före styrelsens sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera / presentera enskilda ärenden. Datum och tid för styrelsens sammanträden annonseras i god tid på hemsidan. Medlemmar har också alltid möjlighet att framföra frågor eller enskilda ärenden till styrelsen via epost eller kontaktformulär på hemsidan.

Kontakt med styrelsen tas antingen via telefon / sms eller mejl till styrelsen@brfurnan11.se. Alternativt via kontaktformuläret som finns på vår hemsida www.brfurnan11.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 777	5 711	5 314	4 943	4 913
Resultat efter finansiella poster	-657	-747	-1 600	-1 662	-202
Soliditet (%)	84	77	77	78	77
Årsavgifter(%) av totalintäkter	89	90	88	87	88
Årsavgifter bostadsyta/kvm (kr)	636	608	557	511	511
Skuldsättning/ totalyta (kr)	1 988	2 425	2 726	2 814	2 814
Skuldsättning/bostadsyta (kr)	2 028	2 473	2 780	2 870	2 870
Sparande/kvm totalyta(kr)	221	245	105	-1	170
Räntekänslighet (%)	3	4	5	6	6
Energikostnad/kvm totalyta	171	149	142	148	147

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, kvm totalyta 8627 varav 8459 bostadsrättsyta, lokalyta 168.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

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

Energikostnad/kvm total yta: Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med föreningens total yta.

Sparande: Sparande per kvm totalyta visar hur stark föreningens ekonomi är för att kunna göra framtida avsättningar som krävs för planerad underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 970 000	11 789 120	3 171 243	-5 689 768	-746 908	89 493 687
Avsättning till fond för yttre underhåll			160 000	-160 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-132 125	132 125		0
Disposition av föregående års resultat:				-746 908	746 908	0
Årets resultat					-657 150	-657 150
Belopp vid årets utgång	80 970 000	11 789 120	3 199 118	-6 464 551	-657 150	88 836 537

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-6 464 552
Årets resultat	-657 150
	-7 121 702

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll	1 450 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-24 625
I ny räkning överföres	-8 547 077
	-7 121 702

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 777 481	5 710 504
Övriga rörelseintäkter		5 212	8
Summa rörelseintäkter		5 782 693	5 710 512
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 192 833	-3 596 347
Övriga externa kostnader	4	-695 066	-554 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 172 426	-1 668 526
Summa rörelsekostnader		-6 060 325	-5 818 951
Rörelseresultat		-277 632	-108 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 829	105 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 347	-744 159
Summa finansiella poster		-379 518	-638 469
Resultat efter finansiella poster		-657 150	-746 908
Resultat före skatt		-657 150	-746 908
Årets resultat		-657 150	-746 908

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	102 075 839	102 847 714
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 190	1 327 366
Summa materiella anläggningstillgångar		102 140 029	104 175 080

Summa anläggningstillgångar

102 140 029

104 175 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 523	11 429
Övriga fordringar		33 895	50 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 086	79 273
Summa kortfristiga fordringar		114 504	141 318

Kassa och bank

Kassa och bank		4 020 056	7 191 042
Summa kassa och bank		4 020 056	7 191 042

Summa omsättningstillgångar

4 134 560

7 332 360

SUMMA TILLGÅNGAR

106 274 589

111 507 440

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 970 000	80 970 000
Upplåtelseavgifter		11 789 120	11 789 120
Fond för yttre underhåll		3 199 118	3 171 243
Summa bundet eget kapital		95 958 238	95 930 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 464 552	-5 689 768
Årets resultat		-657 150	-746 908
Summa fritt eget kapital		-7 121 702	-6 436 676
Summa eget kapital		88 836 536	89 493 687
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 483 042	10 983 042
Summa långfristiga skulder		10 483 042	10 983 042
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 938 083	9 938 083
Leverantörsskulder		220 626	231 352
Skatteskulder		14 042	19 175
Övriga skulder		0	3 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		782 260	838 343
Summa kortfristiga skulder		6 955 011	11 030 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 274 589	111 507 440

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-657 150	-746 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 172 426	1 668 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 515 276	921 618
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-94	-3 339
Förändring av kortfristiga fordringar	26 908	-6 110
Förändring av leverantörsskulder	-10 726	-498 914
Förändring av kortfristiga skulder	-64 974	-288 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 390	124 928
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-137 375	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	2 860 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 375	2 860 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån/ Amortering	-4 500 000	-2 596 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 500 000	-2 596 900
Årets kassaflöde	-3 170 985	388 028
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 191 042	6 803 014
Likvida medel vid årets slut	4 020 057	7 191 042

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 146 092	5 142 256
Hyror bostäder	520 363	487 405
Hyror lokaler utan moms	76 596	58 408
Hyror garage/parkeringsplatser	6 000	6 000
Överlåtelseavgifter	5 880	4 299
Pantsättningsavgifter	1 146	11 364
Övriga fakturerade kostnader	21 405	771
	5 777 482	5 710 503

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	955 158	940 372
Fastighetsel	179 986	145 917
Sophämtning/renhållning	216 082	190 111
Vatten & avlopp	275 082	199 931
Fastighetsförsäkring	120 900	111 268
Bredband/ Kabel-TV m.m	83 213	80 404
Underhåll/reparationer	774 954	1 189 658
Fastighetsskötsel	541 294	592 812
Besiktning	17 369	5 483
Fastighetsskatt	3 320	4 250
Serviceavtal Hiss	25 475	136 142
	3 192 833	3 596 348

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fakturerad överlåtelseavgift	7 518	3 582
Fakturerad pantsättningsavgift	5 869	10 065
Förvaltningskostnader	183 684	185 040
Fastighetsavgift bostad	167 228	158 110
Övriga externa kostnader	124 143	56 124
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga konsultarvoden	67 588	0
Styrelsearvode/socialavgifter	114 036	116 157
	695 066	554 078

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 301 904	97 301 904
Inköp	137 375	0
Omklassificeringar	3 643 737	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 083 016	97 301 904
Ingående avskrivningar	-26 478 190	-25 038 013
Omklassificeringar	-2 412 656	0
Årets avskrivningar	-2 140 331	-1 440 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 031 177	-26 478 190
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
Redovisat värde	102 075 839	102 847 714
Taxeringsvärden byggnader	121 332 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	86 000 000
	197 332 000	182 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 804 214	3 804 214
Omklassificeringar	-3 643 737	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 477	3 804 214
Ingående avskrivningar	-2 476 848	-2 248 499
Omklassificeringar	2 412 656	
Årets avskrivningar	-32 095	-228 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 287	-2 476 848
Utgående redovisat värde	64 190	1 327 366

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek AB	-	-	0	9 938 083
SBAB	2,82	2026-11-09	10 483 042	10 983 042
SBAB	2,51	2027-01-11	5 938 083	0
			16 421 125	20 921 125
Kortfristig del av långfristig skuld			10 483 042	9 938 083

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 228 000	50 228 000
	50 228 000	50 228 000

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-02-10.

Solna, 2026

Takis Boltos
Ordförande

Per Mackegård
Ledamot

Martin Siden
Ledamot

Arne Ivarsson
Ledamot

Henrik Hummelgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Henrik Hummelgren

Styrelseledamot

Serienummer: d1e07b572b9888[...]73c8f3c2db0a2
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-02-11 10:42:27 UTC



PER MACKEGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: b61f28d4ffaffa[...]55feb0318dd82
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-11 21:24:09 UTC



ARNE IVARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8f1f765a650945[...]a3a700f32d6a6
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-02-12 09:31:54 UTC



TAKIS BOLTOS

Styrelseledamot

Serienummer: 82db28b422b7c4[...]e713dc8e7e86f
IP: 77.218.xxx.xxx
2026-02-12 12:41:58 UTC



CARL MARTIN SIDÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 1b62bc2e18e4ff[...]f79fc879024d0
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-02-12 18:07:14 UTC



Erik Vilhelm Mattias Segerros

Extern Revisor

Serienummer: 9c2efc5ae27f50[...]9aa6f43fa5703
IP: 212.85.xxx.xxx
2026-02-16 10:57:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.