

Årsredovisning 2025

Brf URNAN 27

769602-6934



Välkommen till årsredovisningen för Brf URNAN 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 1997-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 27	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 37 bostadsrätter om 2 589 kvm, 1 lokal om 43 kvm och 4 garageplatser samt plats för MC/moped om 54 kvm, totalt uppgående till 2 686 kvm. Därutöver finns källare och gemensamma utrymmen om 177 kvm. Byggnadens totalyta är 2 863 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Hultberg	Ordförande
Sofia Katarina Zandén	Suppleant
Jonatan Holm	Styrelseledamot
Richard Jakobsson Österman	Styrelseledamot
Sofie Mååg	Styrelseledamot

Axel Barchan avgick som styrelseledamot 2025-08-19 efter att ha deltagit i arbetet i mycket begränsad omfattning.

Valberedning

Åsa Harrie och Sofia Lindberg

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson Revisorssuppleant
Peter Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1999 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1999	●	Rörstambyte och elstambyte
1999-2000	●	Omputsning av fasad och renovering av balkonger
2001	●	Omläggning av tak
2008-2009	●	Ny fjärrvärmeväxlare
2009	●	Omläggning av sten på innergården
2011	●	Värmeslingor tak, hängrännor och stuprör mot gården Takterass NBG 54 renovering
2012	●	Lilla takterrassen VG 27 nytt tätskikt
2013	●	Rökkanaler tätning
2014	●	Tvättmaskin 8 kg Avloppsstammar spolning Elstammar översyn Ventilation, översyn och komplettering tilluft mm Takterrass VG 27 tätning och komplettering avrinning
2015	●	Värmeslingor tak, hängrännor och stuprör mot gatan Takmålning Fiberinstallation i fastigheten (bredband, TV, IP-telefoni)
2016	●	Värmesystem, översyn, genomgång element, byte till STAD-ventiler
2017	●	Renovering källarlokal, stamledningar VA
2019	●	Takterrass VG 27 renovering Takfönster byte samtliga Hiss VG 27 renovering

- 2020** ● Balkongrenovering, hålkäl och nya fogar
Trapphusrenovering
- 2021** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Ventilationssystem byte i vindsvåningar
- 2022** ● Tvättmaskin 6 kg
Fönstermålning källare
- 2023** ● Radon- och temperaturmätning i urval av lägenheter
Torkskåp
Avloppsstammar spolning och byte av del av stam i garage
Balkonger rostskyddsbehandling
- 2024** ● Takterrass NBG renovering
- 2025** ● Värmeslingor tak renovering
Hiss NBG renovering

Planerade underhåll

- 2026** ● Elsystem och elstammar översyn
Garage ombyggnad för sopsortering
- 2027** ● Avloppsstammar spolning
Vatten huvudavstängning och pump byte

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

1. Nya hyreskontrakt för P-plats trädde i kraft med befintliga hyresgäster från 2025-01-01. Ett kontrakt sades upp från 2025-10-06 då nytt tecknades med annan medlem.
2. Garage – bedömning och diskussion om behov, förutsättningar och möjligheter att renovera inklusive betong (även i balkonger) och port samt installera elladdning för fordon. Inga åtgärder är akuta eller nödvändiga utan ytterligare övervägningar behövs, eftersom ett sådant projekt är oerhört komplext, omfattande och kostsamt samt kräver stor kunskap och noggrann planering.
3. Garageport - skyddsplåtar och ny förbudsskylt monterades samt port och källarfönster bättringsmålades på utsidan.
4. Lokal – avloppsstammar spolades på grund av stopp.
5. Elcentral - reparation av skada på säkring.
6. Fjärrvärmecentral - översyn.
7. Städdag i slutet av april med efterföljande fika.
8. Nya trädgårdsmöbler inköptes och växter och gräsmatta sköttes om av medlemmar i trädgårdsgruppen.
9. Nya redovisningsprinciper fr o m 2026 (K3) - förberedelser inklusive arbete med utökad underhållsplan.
10. Sopsortering - förberedelser inför nya krav från 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Kostnaderna ökade inte i samma takt som de senaste åren och låneräntorna sjönk något. Vi har även en viss buffert så årsavgiften lämnades oförändrad. Garagehyra för bil respektive moped/MC har historiskt varit jämförelsevis låg. Den höjdes med 30% första halvåret och med 11% andra halvåret för att närma sig marknadshyra.

Övriga uppgifter

Garageplatser: 4 st för bil (kö) och 1 st för moped/MC (ej kö).

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st (delar av året).

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

Föreningen har en hemsida via Bostadsrätterna med information till medlemmar och intressenter. Regler för trivsel och ordning finns som alla förväntas följa. Styrelsen ger regelbundet ut ett nyhetsbrev och kommunicerar löpande via e-post.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 039	1 990	1 808	1 735
Resultat efter fin. poster	344	-501	-158	428
Soliditet (%)	78	78	78	79
Yttre fond	666	594	655	300
Taxeringsvärde	118 279	118 313	118 313	118 313
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	703	639	609
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	91,3	90,8	89,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 981	2 001	2 021	2 045
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 910	1 809	1 827	1 849
Sparande / kvm totalyta, kr	230	-15	147	212
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	21	24	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	228	207	172	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	27	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	267	223	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	4,55	4,34	1,50
Räntekänslighet (%)	2,82	2,84	3,16	3,36

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen fastställt totalyta för nyckeltalsberäkning till 2 686 kvm, avseende uthyrningsbar yta som genererar intäkter (bostäder, lokaler och garage). Tidigare år har annan totalyta använts vid beräkning av vissa nyckeltal. Förändringen innebär att nyckeltalen för 2025 inte är fullt jämförbara med tidigare år.

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 604	-	-	17 604
Upplåtelseavgifter	5 509	-	-	5 509
Fond, yttre underhåll	594	-	72	666
Balanserat resultat	-3 186	-501	-72	-3 760
Årets resultat	-501	501	344	344
Eget kapital	20 019	0	344	20 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 760
Årets resultat	344
Totalt	-3 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	355
Att från yttre fond i anspråk ta	-96
Balanseras i ny räkning	-3 675
	-3 416

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 039	1 990
Övriga rörelseintäkter	3	32	6
Summa rörelseintäkter		2 071	1 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 244	-1 950
Övriga externa kostnader	9	-129	-123
Personalkostnader	10	-61	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-178
Summa rörelsekostnader		-1 612	-2 315
RÖRELSERESULTAT		460	-319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-148	-237
Summa finansiella poster		-115	-182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		344	-501
ÅRETS RESULTAT		344	-501

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 829	24 007
Summa materiella anläggningstillgångar		23 829	24 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 832	24 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	20
Övriga fordringar	14	1 031	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	67	61
Summa kortfristiga fordringar		1 116	655
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 019	989
Summa kassa och bank		1 019	989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 135	1 643
SUMMA TILLGÅNGAR		25 967	25 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 113	23 113
Fond för yttre underhåll		666	594
Summa bundet eget kapital		23 779	23 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 760	-3 186
Årets resultat		344	-501
Summa fritt eget kapital		-3 416	-3 688
SUMMA EGET KAPITAL		20 364	20 019
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 130	5 180
Leverantörsskulder		116	164
Skatteskulder		5	10
Övriga kortfristiga skulder		-1	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	355	282
Summa kortfristiga skulder		5 604	5 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 967	25 653

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	460	-319
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	178	178
	638	-141
Erhållen ränta	32	54
Erlagd ränta	-156	-245
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514	-332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1	-5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544	-312
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-51	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-51	-51
ÅRETS KASSAFLÖDE	493	-363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 551	1 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 044	1 551

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf URNAN 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 821	1 821
Hysesintäkter, lokaler	75	74
Hysesintäkter, p-platser	121	88
Övriga intäkter	22	6
Summa	2 039	1 990

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	6
Övriga rörelseintäkter	32	0
Summa	32	6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	33	33
Besiktning och service	40	58
Trädgårdsarbete	7	1
Summa	81	93

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6
Tvättstuga	0	4
Dörrar och lås/porttele	1	2
VA	3	0
Värme	3	4
Ventilation	0	24
El	5	13
Hissar	0	54
Tak	37	5
Balkonger	0	487
Garage och p-platser	3	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	16
Summa	50	614

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	96	283
Summa	96	283

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	61	57
Uppvärmning	611	558
Vatten	114	106
Sophämtning	44	38
Summa	831	760

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42	39
Bredband/Kabeltv	67	87
Fastighetsskatt	77	74
Summa	186	201

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4	1
Övriga förvaltningskostnader	70	65
Revisionsarvoden	17	17
Ekonomisk förvaltning	38	40
Summa	129	123

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51	53
Sociala avgifter	10	11
Summa	61	64

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148	237
Summa	148	237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 889	26 889
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 889	26 889
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 882	-2 704
Årets avskrivning	-178	-178
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 060	-2 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 829	24 007
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 387</i>	<i>7 387</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 718	33 710
Taxeringsvärde mark	77 561	84 603
Summa	118 279	118 313

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6	12
Nabo Klientmedelskonto	319	303
Borgo	706	260
Summa	1 031	574

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	34	31
Summa	67	61

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,58 %	1 361	1 361
Swedbank	2026-02-28	2,55 %	2 374	2 374
Swedbank	2026-03-28	2,48 %	808	842
Swedbank	2026-03-28	2,48 %	586	604
Summa			5 130	5 180
Varav kortfristig del			5 130	5 180

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 875 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	9
El	5	5
Uppvärmning	74	0
Utgiftsräntor	8	16
Vatten	19	18
Löner	48	48
Sociala avgifter	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	174	170
Summa	355	282

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 500	9 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Jonatan Holm
Styrelseledamot

Marie Hultberg
Ordförande

Richard Jakobsson Österman
Styrelseledamot

Sofie Mååg
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 10:50

DOCUMENT ID:

BJ6pAsdTWI

ENVELOPE ID:

ryaTRjuTZI-BJ6pAsdTWI

DOCUMENT NAME:

Brf URNAN 27, 769602-6934 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

c671c163684163db363e98a1fa081eb8df78a63ff95bc9d

bafe94f5684273bf038eff78b97feb37690429b7a27d020f

bc447519439b4d934b892f89e95281502

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE HULTBERG marie.e.hultberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:57 24.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.41.180
2. RICHARD JAKOBSSON ÖSTERMAN richardosterman@icloud.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:11 24.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.153.126
3. ANNA KARIN SOFIE MÅÅG sofie.maag@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:39 24.04.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.17.169
4. Jonatan Holm holm.jonatan@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:43 24.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.67.227
5. Peter Ralf Mikael Toresson peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:45 24.04.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Urnan 27 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 10:50

DOCUMENT ID:

BkapAj_pZl

ENVELOPE ID:

BkTTRou6-e-BkapAj_pZl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Urnan 27 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1dda7461c9f0e1d5b79eb76a31719e8ad9beaa192a2311
a3bee60c85e3288d2168586ebc55b90dd4777995ad181
ba73735c1a048904b9beb47d7dbababe4043a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	24.04.2026 17:44	eID	Swedish BankID
n peter@toressonrevision.se	Authenticated	24.04.2026 17:43	Low	IP: 158.174.53.52

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

Attachments

No attachments 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

 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