Årsredovisning 2025

Brf Urnan 1

716419-5294

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Urnan 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

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.

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Byggnadsåret är 1906.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 149 kvm och 7 lokaler om 421 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 701 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Gotthard Åke Lundquist	Ordförande
Carl Magnus Åslund	Styrelseledamot
Ebba Zimmerman	Styrelseledamot
Howard Suhr Perez	Styrelseledamot
Pontus Erman	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Kolsrud Walton

Catharina Henriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Revisorer

Michael Christensson Revisor Sonora Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021
- Fönsterrenovering av samtliga fönster

2022
- Plantering av dekorationsgräs och växter

2023
- Drift- och underhållsinsatser för hyreslokaler
- Införande av laddstolpar till samtliga garageplatser
- Installation av ny torktumlare i tvättstuga
- Uppdatering av vind- och utomhusbelysning

2024
- Installation av ny energieffektiv belysning i garage och källare
- Anpassning av hyreslokal för att möjliggöra etablering av ny hyresgäst

2025
- Reparation av tak lokal 4 innergården
- Reparation av rökkanaler
- Åtgärdande av trapphusmålning
- Brandtätning av genomföringar i brandcellsgränser

Planerade underhåll

2026
- Spolning spillvattenledningar

2026-2027
- Målning av takplåt

2027-2028
- Byte termostatventiler
- Byte reglerventiler
- Byte värmeundercentral

2028-2029
- Byte Servisledning
- Byte Stigarledning Lgh
- Byte Serviscentral

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Avtal med leverantörer

Bygg & Måleri	Seger Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elinstallation	Impero El AB
Elleverantör	Fortum Ellevio AB
Entrémattor	Herr Entrématta AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Folksam AB
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
Juridisk rådgivare	Advokatfirman Bentley AB
Kreditupplysning	UC AB
Namnskyltar	Skyltdax AB
Revision	Sonora Revision AB
Snöskottning	Takjour AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
TV-leverantör	Com Hem AB
Vatten- och avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
VVS-montage	Karlbergs Rör

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil men samtidigt präglats av förhöjda kostnader kopplade till underhåll och oförutsedda händelser. Under året har tre vattenskador inträffat, varav två i lägenheter och en i föreningens lokaler, vilket medfört både kostnader och intäktsbortfall från hyresintäkter.

Åtgärdandet av trapphuset blev mer kostsamt än ursprunglig prognos till följd av ett nödvändigt byte av entreprenör under arbetets gång. Projektet var initialt ett garantiärende som styrelsen har drivit juridiskt under flera år med den ursprungliga entreprenören, vilket slutligen resulterade i en förlikning och att åtgärdsarbetet kunde påbörjas. Under arbetets gång upphörde entreprenören att fullfölja sitt uppdrag och föreningen tvingades därför anlita en ny entreprenör för att slutföra projektet.

Under året har flera viktiga underhålls- och säkerhetsåtgärder genomförts i fastigheten. Efter stopp i avloppssystemet genomfördes en akut stamspolning och rökkanaler har åtgärdats för att uppfylla gällande säkerhetskrav. Föreningen har även genomfört omfattande brandrelaterade åtgärder i fastigheten, och reparation av taket på lokalen mot gården har genomförts efter återkommande problem med inläckage. Samtidigt har generella kostnadsökningar noterats, framför allt avseende sophantering och uppvärmning.

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi har styrelsen amorterat lån om ca 400.000 kronor i syfte att minska räntekostnaderna. Styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning om 4 % som träder i kraft den 1 januari 2026 för att möta ökade drift- och underhållskostnader samt kommande underhållsbehov. Under året har en analys av föreningens momshantering genomförts avseende fördelningen mellan lokalernas och medlemmarnas kvadratmeter. Genom detta arbete har föreningen erhållit cirka 80.000 kronor i återbetald moms, vilket ytterligare har stärkt likviditeten. Samtliga garageplatser för bilar samt föreningens lokaler är vid årets slut uthyrda, medan ett mindre antal MC-platser fortfarande finns tillgängliga.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt VVS-leverantör till Karlbergs Rör för att säkerställa bättre service och tillgänglighet vid akuta ärenden. Karlbergs Rör har även påbörjat arbete med att märka upp vattenavstängningar för att underlätta framtida underhållsarbete.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar löpande med att upprätthålla en god balans mellan nödvändigt underhåll, fastighetens tekniska status och föreningens långsiktiga ekonomi. Under året har fokus legat på att minska framtida skaderisker samtidigt som amortering av lån och stabila intäkter bidrar till att stärka föreningens finansiella ställning och minska räntekostnaderna över tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 871 671	2 787 233	2 640 974	2 410 296
Resultat efter fin. poster	-385 113	262 183	-79 901	-29 607
Soliditet (%)	54	53	52	50
Yttre fond	214 443	175 037	94 728	78 774
Taxeringsvärde	102 694 000	101 684 000	101 684 000	101 684 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	656	631	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,4	49,7	50,1	53,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 647	5 010	5 187	5 657
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 697	3 986	4 127	4 501
Sparande / kvm totalyta, kr	345	325	183	283
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	32	57	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	188	170	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	254	255	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,78	2,39	1,27
Räntekänslighet (%)	6,81	7,64	8,22	9,14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Under året har tre vattenskador inträffat, varav två i lägenheter och en i föreningens lokaler, vilket medfört både oplanerade kostnader och intäktsbortfall från hyresintäkter. Vidare så har åtgärdandet av trapphuset blev mer kostsamt än ursprunglig prognos till följd av ett nödvändigt byte av entreprenör under arbetets gång. Projektet var initialt ett garantiärende som styrelsen har drivit juridiskt under flera år med den ursprungliga entreprenören, vilket slutligen resulterade i en förlikning och att åtgärdsarbetet kunde påbörjas. Under arbetets gång upphörde entreprenören att fullfölja sitt uppdrag och föreningen tvingades därför anlita en ny entreprenör för att slutföra projektet.

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 640 940	-	-	13 640 940
Upplåtelseavgifter	4 766 989	-	-	4 766 989
Fond, yttre underhåll	175 037	-	39 406	214 443
Balkongfond	204 034	-	14 160	218 194
Balanserat resultat	-6 233 049	262 183	-39 406	-6 010 272
Årets resultat	262 183	-262 183	-385 113	-385 113
Eget kapital	**12 816 133**	**0**	**-370 953**	**12 445 180**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 792 079
Årets resultat	-385 113
Totalt	**-6 177 192**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	116 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-214 443
Balanseras i ny räkning	-6 079 149
	-6 177 192

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

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 871 671	2 787 233
Övriga rörelseintäkter	3	93 240	51 326
Summa rörelseintäkter		**2 964 911**	**2 838 559**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 408 401	-1 326 850
Övriga externa kostnader	9	-139 870	-277 367
Personalkostnader	10	-155 596	-123 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 160	-559 613
Övriga rörelsekostnader		-20 993	0
Summa rörelsekostnader		**-3 168 020**	**-2 287 363**
RÖRELSERESULTAT		**-203 109**	**551 196**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 750	15 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-245 753	-304 712
Summa finansiella poster		**-182 003**	**-289 014**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-385 113**	**262 183**
ÅRETS RESULTAT		**-385 113**	**262 183**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	21 506 376	21 925 044
Markanläggningar	13	303 681	313 305
Maskiner och inventarier	14	95 833	110 701
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 905 889**	**22 349 049**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 905 889**	**22 349 049**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 331	63 237
Övriga fordringar	15	14 835	11 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 053	67 126
Summa kortfristiga fordringar		**129 219**	**142 171**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 128 965	1 678 166
Summa kassa och bank		**1 128 965**	**1 678 166**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 258 184**	**1 820 337**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 164 073**	**24 169 386**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 407 929	18 407 929
Fond för yttre underhåll		214 443	175 037
Summa bundet eget kapital		**18 622 372**	**18 582 966**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 792 079	-6 029 016
Årets resultat		-385 113	262 183
Summa ansamlad förlust		**-6 177 192**	**-5 766 833**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 445 180**	**12 816 133**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 110 356	2 900 000
Summa långfristiga skulder		**5 110 356**	**2 900 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 875 000	7 867 240
Leverantörsskulder		183 968	93 426
Skatteskulder		16 493	0
Övriga kortfristiga skulder		28 576	22 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	504 500	469 948
Summa kortfristiga skulder		**5 608 537**	**8 453 253**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 164 073**	**24 169 386**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-203 109**	**551 196**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 160	559 613
	240 051	**1 110 810**
Erhållen ränta	11 212	15 698
Erlagd ränta	-251 549	-301 978
Erhållen utdelning	52 538	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**52 251**	**824 530**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 952	138 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	153 320	-25 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**218 523**	**937 098**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 160	14 160
Amortering av lån	-781 884	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-767 724**	**-365 840**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-549 201**	**571 258**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 678 166**	**1 106 909**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 128 965**	**1 678 166**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Urnan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,95 - 5,24 %
Yttertak	1,31 %
Fasader	3,50 %
Balkonger	1,17 %
Fönster	1,50 %
Stamledningar VA	2,62 %
Stamledningar Värme	5,24 %
Styr & övervakning	10,49 %
El	5,24 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 451 688	1 395 744
Hyresintäkter, lokaler	982 382	945 295
Hyresintäkter, p-platser	444 967	443 101
Intäktsreduktion	-24 174	-10 872
El	0	5 218
Övriga intäkter	16 808	8 747
Summa	**2 871 671**	**2 787 233**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-7
Övriga intäkter	7 177	0
Återbetaln. all Framtid	0	51 333
Återvunnen moms	86 067	0
Summa	**93 240**	**51 326**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 980	0
Städning	67 748	55 986
Övrigt	38 665	4 147
Besiktning och service	39 087	28 227
Trädgårdsarbete	15 930	23 018
Snöskottning	5 031	5 976
Summa	**168 441**	**117 354**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 528	18 434
Bostäder	44 549	2 199
Lokaler	20 865	0
Tvättstuga	0	9 921
Dörrar och lås/porttele	1 403	0
VA	45 133	0
Värme	0	39 517
El	2 775	8 227
Gård/markytor	0	5 690
Garage och p-platser	55	0
Försäkringsärende/vattenskada	137 365	0
Summa	**257 673**	**83 987**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	60 000	0
Trapphus/port/entré	607 136	0
Värme	90 888	0
Ventilation	65 550	0
El	0	55 322
Garage och p-platser	49 889	0
Summa	**873 463**	**55 322**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	93 124	85 639
Uppvärmning	500 969	506 905
Vatten	103 167	93 830
Sophämtning	119 838	105 125
Summa	**817 098**	**791 499**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 906	77 089
Bredband	23 377	51 409
Bredband/Kabeltv	19 760	0
Fastighetsskatt	166 683	150 190
Summa	**291 726**	**278 688**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 109	0
Övriga förvaltningskostnader	61 050	131 378
Juridiska kostnader	0	70 336
Revisionsarvoden	22 565	21 346
Ekonomisk förvaltning	55 146	54 308
Summa	**139 870**	**277 367**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 400	94 000
Sociala avgifter	37 196	29 532
Summa	**155 596**	**123 532**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245 753	304 712
Summa	**245 753**	**304 712**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 310 539	35 310 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 310 539**	**35 310 539**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 385 495	-12 850 374
Årets avskrivning	-418 668	-535 121
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 804 163**	**-13 385 495**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**21 506 376**	**21 925 044**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 162 248*	*7 162 248*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 800 000	31 576 000
Taxeringsvärde mark	63 894 000	70 108 000
Summa	**102 694 000**	**101 684 000**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	480 733	480 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**480 733**	**480 733**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-167 428	-157 804
Årets avskrivning	-9 624	-9 624
Utgående ackumulerad avskrivning	**-177 052**	**-167 428**
Utgående restvärde enligt plan	303 681	313 305

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 578	205 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**205 578**	**205 578**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-94 878	-80 010
Årets avskrivning	-14 868	-14 868
Utgående ackumulerad avskrivning	**-109 746**	**-94 878**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**95 833**	**110 701**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 541	514
Skattefordringar	11 294	11 294
Summa	**14 835**	**11 808**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 133	19 382
Försäkringspremier	27 741	26 418
Bredband	0	3 617
Förvaltning	19 179	17 709
Summa	**69 053**	**67 126**

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2030-03-25	3,14 %	1 910 356	1 910 356
Swedbank	2026-02-28	2,39 %	2 700 000	2 700 000
Swedbank	2027-02-25	1,91 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2026-03-28	2,22 %	2 175 000	2 475 000
Swedbank	2025-01-28	3,28 %		481 884
Summa			**9 985 356**	**10 767 240**
Varav kortfristig del			4 875 000	7 867 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 485 356 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 973	17 644
Städning	0	4 391
El	6 995	7 918
Uppvärmning	65 377	65 231
Utgiftsräntor	3 787	9 583
Vatten	16 607	15 652
Löner	89 713	65 786
Sociala avgifter	28 187	20 669
Förutbetalda avgifter/hyror	273 861	263 074
Summa	**504 500**	**469 948**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 172 300	15 172 300

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Per Gotthard Åke Lundquist
Ordförande

Carl Magnus Åslund
Styrelseledamot

Ebba Zimmerman
Styrelseledamot

Howard Suhr Perez
Styrelseledamot

Pontus Erman
Styrelseledamot

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

Sonora Revision AB
Michael Christensson
Revisor

ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 13:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:
Syw5IKJRZg

ENVELOPE ID:
ryxwqUK1AZg-Syw5IKJRZg

DOCUMENT NAME:
Brf Urnan 1, 716419-5294 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
9c5db39cdcf7c07d059afbcd0b261ebcbd4f455d86e016e4cc20928ed15e655b12524fbe1a98ccb0ad0c8c2c108dd1a4f952eef2e2124c7d6be9d1dcb07c5dba

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. **Per Gotthard Åke Lundquist**	**Signed**	**29.04.2026 15:46**	**eID**	**Swedish BankID**
per.lundquist@me.com	Authenticated	29.04.2026 15:45	Low	IP: 90.233.192.199
2. **BO PONTUS ERMAN**	**Signed**	**29.04.2026 22:13**	**eID**	**Swedish BankID**
pontus_erman@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 21:58	Low	IP: 82.183.37.44
3. **CARL MAGNUS ÅSLUND**	**Signed**	**01.05.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
Magnus.aaslund@outlook.com	Authenticated	01.05.2026 20:21	Low	IP: 82.183.37.20
4. **Howard Suhr Perez**	**Signed**	**05.05.2026 16:56**	**eID**	**Swedish BankID**
viceordforande@brfurnan1.se	Authenticated	29.04.2026 21:33	Low	IP: 82.183.37.19
5. **Ebba Kristina Zimmerman**	**Signed**	**08.05.2026 11:04**	**eID**	**Swedish BankID**
ebbazimmerman@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 11:04	Low	IP: 82.209.175.186
6. **MICHAEL CHRISTENSSON**	**Signed**	**08.05.2026 13:19**	**eID**	**Swedish BankID**
michael.christensson@sonora.se	Authenticated	08.05.2026 13:14	Low	IP: 20.91.216.92

* 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

Sonora | Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Urnan 1, org nr 716419-5294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urnan 1 för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

r1Dc8FJAbg-HyZwcUKJCZe

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Urnan 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.
Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

r1Dc8FJAbg-HyZwcUKJCZe

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

r1Dc8FJAbg-HyZwcUKJCZe

SEALED BY Verified R1DC8FJABG-HYZWCUKJCZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 13:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:
HyZwcUKJCZe

ENVELOPE ID:
r1Dc8FJAbg-HyZwcUKJCZe

DOCUMENT NAME:
RB Urnan 1.pdf
3 pages

SHA-512:
3ef6662445f4adf231826be55d8c8a04240f6a82907bef4d7ac5fc05d4cd82cbf489ab140e1cdd535121054b98502e72b52740190bbdd33219b62c910bc7d16e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL CHRISTENSSON	**Signed**	**08.05.2026 13:20**	**eID**	**Swedish BankID**
michael.christensson@sonora.se	Authenticated	08.05.2026 13:20	Low	IP: 20.91.216.92

* 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