

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Urnan 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Marie Hultberg	Ledamot
Sofia Lindberg	Ledamot
Hemming Lindell	Ledamot
Magnus Lärke	Ledamot
Andreas von Schmalensee	Ledamot

Jack Julin	Suppleant
Max Källberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Hultberg, Jack Julin, Max Källberg, Sofia Lindberg och Magnus Lärke.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision

### Valberedning

Gustav Alm  
Karin Gyllenswärd  
Gunvor Ngarambe

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

### 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

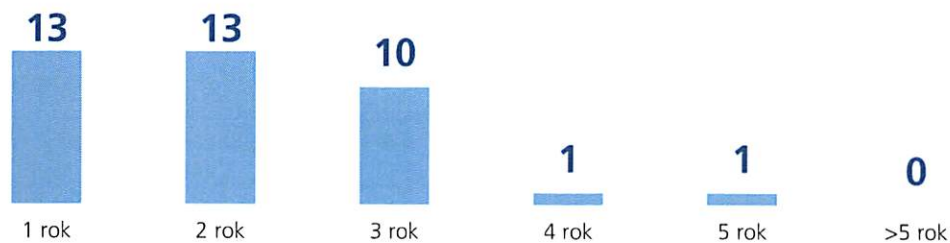
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1936.

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

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

### 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
Trapphusreovering	2020	
Byte och reovering av hiss VG 27	2019	
Reovering terrass VG 27	2019	
Byte samtliga takfönster	2019	Veckholms plåt
Spolning avloppsstammar	2018	
Radonmätning	2018	Utan anmärkning
Reovering 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
Komplettering tilluft	2013	
Tätning Röckkanaler	2013	
Rengöring ventilation	2013	
Fönsterreovering 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 hänggrännor och stuprör mot gården
Låskolvar, nyckelsystem och kodlås	2011	
Reovering takaltan Nbg 54	2011	
Omläggning av sten på innergården	2009	
Installation av ny fjärrvärmväxlare	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	
Reovering av balkonger	1999 - 2000	
Omputsning av fasad	1999 - 2000	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Trapphusreovering	2020	
Balkongreovering	2021	
Spolning avloppsstammar	2023	
Takmålning	2025	
Reovering hiss NB 54	2025	
Fönsterreovering	2025	

U

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Nabo
Hisservice	Hisstech
Besiktning av Hissar	DEKRA och KIWA Inspecta
Städning	Wilkes städ
Fiber, bredband, telefoni och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med relativt låg belåning. Styrelsens hållning är att fortsätta försiktiga höjningar om ca 2 % årligen för att möta inflationen och ge oss utrymme till förbättringar i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

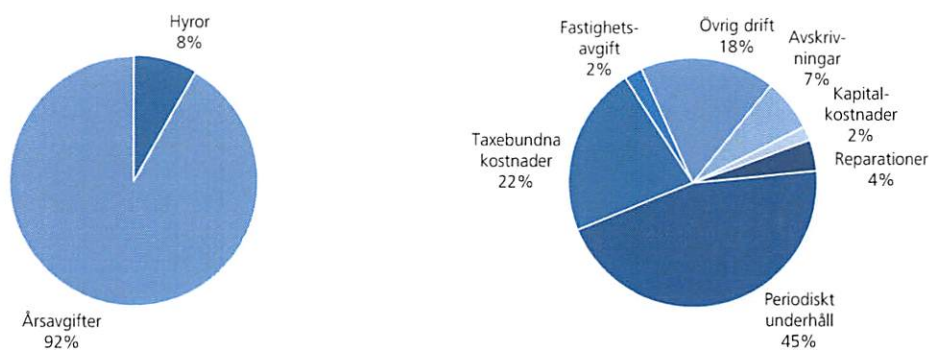
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>824 909</b>	<b>634 420</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 658 037	1 685 435
Finansiella intäkter	400	423
Ökning av långfristiga skulder	641 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	534 834	26 352
	<b>2 834 521</b>	<b>1 712 210</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 278 065	1 441 582
Finansiella kostnader	46 328	29 396
Ökning av kortfristiga fordringar	795	743
Minskning av långfristiga skulder	0	50 000
	<b>2 325 188</b>	<b>1 521 721</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 334 243</b>	<b>824 909</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>509 333</b>	<b>190 489</b>

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

Handwritten notes: PL, ML, Adv, and a signature.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Balkonggruppen har arbetat med underlag för bygglovsansökan om att bygga nya balkonger. Av olika skäl verkar det svårt att få till byggnation av nya balkonger och det verkar i skrivande stund som att det kommer bli franska fönster som kan byggas.

Balkongbesiktning av befintliga balkonger har genomförts och de konstaterades överlag vara i ett bra skick. Däremot fanns anmärkningar på avrinning som måste åtgärdas men inte akut. Balkongreovering planeras därför till 2021-22.

Hissen på Våringgatan 27 har renoverats och moderniserats med ett mycket fint resultat.

Samtliga takfönster har bytts ut med fint resultat.

Frågan om att sätta upp solceller på taket har utretts och konstaterats inte vara ekonomiskt försvarbart.

Skifferplattor på fasaden har renoverats.

Takterrassen på vindsvåning VG 27 har renoverats med ny fuktspärr och putsarbeten.

Rökkanalerna från våra eldstäder har förlängts för att minska risken för att röken vänder och går ner i ventilationen.

Vattenskada har upptäckts i en lägenhet på VG 27 pga av undermåligt arbete vid renovering. Skadorna är begränsade till den drabbade lägenheten.

Gestaltningförslag till att renovera trapphusen har tagits fram och entreprenör upphandlats.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AVS" and "ML".

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	587	575	564	553
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 395	1 256	651	753
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 772	1 525	1 544	1 447
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	148	145	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	21	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	16	10	9	9
Soliditet (%)	79	84	83	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-837	27	-193	-398
Nettoomsättning (tkr)	1 658	1 617	1 569	1 527

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid 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	-212 772	212 772
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 409 128</b>	<b>296 160</b>	<b>-212 772</b>	<b>23 325 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 788 063	-296 160	239 620	-1 731 524
Årets resultat	-837 316	-837 316	-26 848	26 848
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 625 379</b>	<b>-1 133 476</b>	<b>212 772</b>	<b>-1 704 675</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 783 748</b>	<b>-837 316</b>	<b>0</b>	<b>21 621 064</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-837 316
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 491 903
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 160
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 625 379</b>

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

296 160
<b>-2 329 219</b>

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

d

llc m  
sa AD  
td

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 037	1 617 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 658 037</b>	<b>1 685 435</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 963 344	-1 278 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 611	-103 534
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 360	-188 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 449 425</b>	<b>-1 629 613</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-791 388</b>	<b>55 822</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		400	423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 328	-29 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 928</b>	<b>-28 973</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-837 316</b>	<b>26 848</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-837 316</b>	<b>26 848</b>

ML  
LSC  
OK AD  
21



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 877 215	25 045 531
Inventarier	Not 9	0	3 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 877 215</b>	<b>25 048 575</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>24 880 015</b>	<b>25 051 375</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 227 838	718 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 227 838</b>	<b>718 102</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		114 588	114 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>114 588</b>	<b>114 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 342 427</b>	<b>832 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 222 441</b>	<b>25 883 673</b>

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 112 968	23 112 968
Fond för yttre underhåll	Not 12	296 160	212 772
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 409 128</b>	<b>23 325 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 788 063	-1 731 524
Årets resultat		-837 316	26 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 625 379</b>	<b>-1 704 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 783 748</b>	<b>21 621 064</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 588 750	3 947 500
Leverantörsskulder		626 347	133 115
Skatteskulder		0	7 039
Övriga skulder		0	27 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 596	147 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 438 693</b>	<b>4 262 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 222 441</b>	<b>25 883 673</b>

mm α WC  
Asyl

## 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fönster	20 år	20 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Avfallskvarn	Fullt avskriven	6 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	2019	2018
	Årsavgifter	1 519 005	1 489 223
	Hyror lokaler	60 000	54 000
	Hyror parkering	2 448	0
	Hyror garage	73 052	72 314
	Avgift andrahandsuthyrning	3 526	1 510
	Öresutjämning	7	38
		<b>1 658 037</b>	<b>1 617 086</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	0	23 563
	Övriga intäkter	0	44 786
		<b>0</b>	<b>68 349</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 940	35 199
	Städning entreprenad	32 631	32 631
	Städning enligt beställning	0	2 560
	Mattvätt/Hyrmattor	5 768	6 515
	Sotning	0	14 844
	Hissbesiktning	10 510	9 430
	Myndighetstillsyn	0	4 500
	Gemensamma utrymmen	1 262	1 383
	Serviceavtal	7 319	10 364
	Förbrukningsmateriel	2 509	1 279
		<b>95 938</b>	<b>118 705</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 381	3 667
	Lås	0	1 090
	VVS	10 364	23 001
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 506
	Ventilation	1 000	0
	Elinstallationer	49 654	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	906
	Hiss	0	22 563
	Tak	2 056	525
	Fasad	12 445	0
	Fönster	0	7 063
	Balkonger/altaner	7 918	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 090	6 263
	Vattenskada	0	69 063
		<b>98 908</b>	<b>142 647</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	85 846	0
	Entré/trapphus	0	57 750
	VVS	0	41 625
	Ventilation	22 438	0
	Hiss	284 176	121 790
	Tak	87 619	0
	Fasad	32 000	0
	Fönster	462 938	0
	Balkonger/altaner	157 328	0
		<b>1 132 345</b>	<b>221 165</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 864	49 923
	Värme	426 342	424 933
	Vatten	51 946	64 159
	Sophämtning/renhållning	19 260	32 910
		<b>548 412</b>	<b>571 925</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 215	25 419
	Självrisk	0	2 000
	Bredband	0	136 344
		<b>28 215</b>	<b>163 763</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 526</b>	<b>60 046</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 963 344</b>	<b>1 278 251</b>

U

R HL  
ML AS  
del

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	136 344	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	45	421
	Fritids- och trivselkostnader	0	343
	Förvaltningsarvode	77 706	75 339
	Administration	3 258	1 695
	Konsultarvode	16 813	6 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		<b>253 611</b>	<b>103 534</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		<b>61 110</b>	<b>59 796</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	150 630	150 630
	Förbättringar	17 686	17 686
	Inventarier	3 044	19 716
		<b>171 360</b>	<b>188 032</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 622 716	-2 454 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 316	-168 316
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 791 032</b>	<b>-2 622 716</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 877 215</b>	<b>25 045 531</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 386 532	7 386 532
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 138 000	23 571 000
	Taxeringsvärde mark	71 582 000	47 353 000
		<b>98 720 000</b>	<b>70 924 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	70 000 000
	Lokaler	720 000	924 000
		<b>98 720 000</b>	<b>70 924 000</b>

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	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>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 481	-107 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 044	-19 716
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-130 525</b>	<b>-127 481</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 044</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	2 400	0
	Skattekonto	5 613	7 389
	Skattefordran	171	0
	Klientmedel hos SBC	1 219 654	710 713
		<b>1 227 838</b>	<b>718 102</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	212 772	212 772
	Reservering enligt stadgar	296 160	212 772
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 772	-212 772
	<b>Vid årets slut</b>	<b>296 160</b>	<b>212 772</b>

d

ML AS DL

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,0959 %	1 361 250	1 361 250	Rörlig ränta
Swedbank	1,205 %	2 373 750	2 373 750	Rörlig ränta
Swedbank	1,479 %	162 500	212 500	Rörlig ränta
Swedbank	1,128 %	691 250	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 588 750</b>	<b>3 947 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 588 750	-3 947 500	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 251 250 kr.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	0
Sociala avgifter	14 610	0
Ränta	5 764	3 552
Avgifter och hyror	156 722	143 457
	<b>223 596</b>	<b>147 009</b>

d

R  
A  
M  
M  
M

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Kommande större arbeten är balkongrening som inte är akut men behöver göras inom de närmsta tre åren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20 / 4 2020



Marie Hultberg  
Ledamot



Sofia Lindberg  
Ledamot



Hemming Lindell  
Ledamot



Magnus Lärke  
Ledamot



Andreas von Schmalensee  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 revisionsssed 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 den 5 maj 2020



Carina Toresson