

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Urnan 27

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Gustav Alm	Sammanställande
Mohammad Nazemi	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 27	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

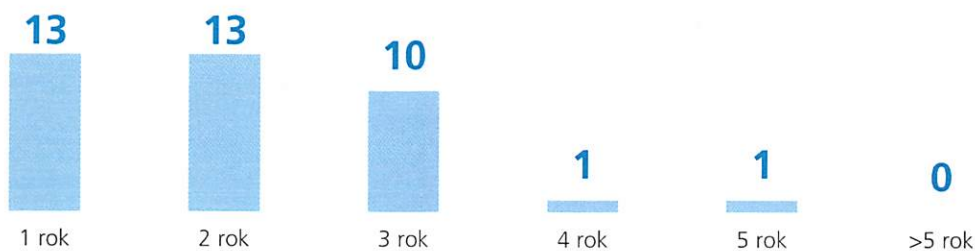
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1936.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

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

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Övrig information

Föreningen har nu en hemsida hos Bostadsrätterna.

## Föreningens ekonomi

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

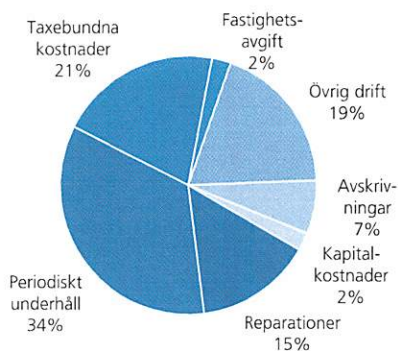
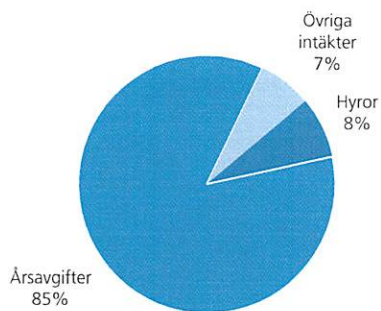
Vi följer en ekonomisk linje med amortering av förbättringar utifrån livslängd och vi höjer avgifter kontinuerligt för att möta ökade taxebundna kostnader såsom värme, vatten och avfall. Värme är vår största löpande kostnad.

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

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

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

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

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid 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	-296 160	296 160
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 409 128</b>	<b>296 160</b>	<b>-296 160</b>	<b>23 409 128</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 625 379	-296 160	-541 156	-1 788 063
Årets resultat	-725 707	-725 707	837 316	-837 316
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 351 086</b>	<b>-1 021 867</b>	<b>296 160</b>	<b>-2 625 379</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 058 042</b>	<b>-725 707</b>	<b>0</b>	<b>20 783 748</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

296 160
<b>-3 054 926</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 696 769	1 658 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 414	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 815 183</b>	<b>1 658 037</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 029 068	-1 963 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 027	-253 611
Personalkostnader	Not 6	-61 761	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 316	-171 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 484 172</b>	<b>-2 449 425</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-668 989</b>	<b>-791 388</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 075	-46 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 717</b>	<b>-45 928</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-725 707</b>	<b>-837 316</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-725 707</b>	<b>-837 316</b>

## Balansräkning

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



## Balansräkning

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

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

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

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	102 258	136 344
	Hysesförluster	2 400	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	438	45
	Fritids- och trivselkostnader	219	0
	Förvaltningsarvode	78 904	77 706
	Administration	2 228	3 258
	Konsultarvode	19 025	16 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		<b>225 027</b>	<b>253 611</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 000	46 500
	Sociala kostnader	14 761	14 610
		<b>61 761</b>	<b>61 110</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	150 630	150 630
	Förbättringar	17 686	17 686
	Inventarier	0	3 044
		<b>168 316</b>	<b>171 360</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 668 247	27 668 247
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 668 247</b>	<b>27 668 247</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 791 032	-2 622 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 316	-168 316
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 959 348</b>	<b>-2 791 032</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 708 899</b>	<b>24 877 215</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 386 532	7 386 532
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 138 000	27 138 000
	Taxeringsvärde mark	71 582 000	71 582 000
		<b>98 720 000</b>	<b>98 720 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	720 000	720 000
		<b>98 720 000</b>	<b>98 720 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	130 525	130 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 525</b>	<b>130 525</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-130 525	-127 481
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 044
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-130 525</b>	<b>-130 525</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturerings	0	2 400
	Skattekonto	11 211	5 613
	Skattefordran	0	171
	Klientmedel hos SBC	853 542	1 219 654
	Avräkning förvaltare	128 238	0
		<b>992 991</b>	<b>1 227 838</b>

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

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

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

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

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

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

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

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

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

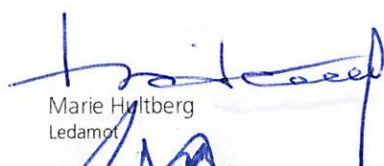
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets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

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 30 / 4 2021



Marie Hultberg  
Ledamot



Max Källberg  
Ledamot



Andreas von Schmalensee  
Ledamot



Sofia Lindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Urnan 27 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Urnan 27 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 3 15 2021



Carina Toresson