



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen URD nr 1

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen URD nr 1

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Förvaltningsberättelse

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

Fastigheten byggdes 1912 och är belägen på Karlbergsvägen 42 i Stockholm. Huset ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman. Föreningen omfattar 19 lägenheter och 4 lokaler. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 1 864 kvm och lokalytan till 189 kvm. Samtliga ytor är uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten.

Styrelsen består av:

Lena Rydén, *ordförande*

Louise Blumenthal, *sekreterare*

David Castenfors, *entreprenad, fastighet, affärslokaler*

Magnus Rothman, *ekonomi*

Gunnar Juliusson, *suppleant*

Anders Lobelius, *suppleant*

Revisorer

Jan Rosengren

Karin Walsten, *revisorssuppleant*

Valberedning

Eva Granström

Peter Johansson

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Händelser under året

Installation av ny fjärrvärmecentral har utförts till en kostnad av 380 000 kr. En WhatsApp-grupp har bildats för gemensam kommunikation bland de boende. Vibrationsmätare har satts upp med anledning av tunnelbaneutbyggnaden.

Bostadsrättsföreningen URD nr1
Resultaträkning 1 jan-31 dec 2024

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter						
Årsavgifter	458 544	458 964	458 604	458 604	458 544	458 544
Hyror	451 513	435 158	427 414	421 989	410 068	406 170
Parkering	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	41 250
	955 057	939 122	931 018	925 593	913 612	905 964
Rörelsekostnader						
Uppvärmning	-384 668	-335 617	-310 471	-310 361	-287 409	-318 820
El&Vatten	-75 161	-73 356	-57 742	-54 552	-52 003	-51 006
Reparationer och underhåll (not 5)	-449 272	-35 562	-82 253	-24 083	-479 413	-26 173
Städning & Renhållning	-17 676	-16 860	-16 152	-15 983	-15 567	-16 122
Sophämtning	-33 298	-26 476	-22 396	-19 487	-16 666	-15 264
Fastighetsförsäkring	-42 319	-37 918	-34 812	-32 983	-31 511	-27 046
Övriga kostnader (not 5)	-54 779	-40 696	-36 525	-35 270	-24 277	-35 625
	-1 057 173	-566 485	-560 351	-492 719	-906 846	-490 056
Resultat före avskrivningar	-102 116	372 637	370 667	432 874	6 766	415 908
Avskrivning på byggnad (not 1)	-54 596	-67 094	-67 094	-67 094	-75 819	-109 927
Avskrivning på inventarier (not 1)	0	0	0	0	0	0
	-54 596	-67 094	-67 094	-67 094	-75 819	-109 927
Resultat efter avskrivningar	-156 712	305 543	303 573	365 780	-69 053	305 981
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-37 695	-45 144	-15 379	-10 883	-12 939	-12 353
	-37 695	-45 144	-15 379	-10 883	-12 939	-12 353
Resultat efter finansiella poster	-194 407	260 399	288 194	354 897	-81 992	293 628
Extra ordinära poster						
Servitutsintäkt, Nya tunnelbanan		56 866				
Resultat före dispositioner och skatt	-194 407	317 265	288 194	354 897	-81 992	293 628
Avsättning till yttre fond (not 2)	-14 832	-14 832	-14 832	-14 832	-15 136	-16 117
Skatter (not 3)	-79 440	-90 374	-77 331	-72 611	-72 041	-71 053
Justering på skattekonto						
Årets resultat	-288 679	212 059	196 031	267 454	-169 169	206 458

Bostadsrättsföreningen URD nr 1
Balansräkning 1 jan-31 dec 2024

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar						
<i>Omsättningstillgångar</i>						
Swedbank, checkkonto	1 141 508	1 358 698	1 248 070	966 564	618 186	688 225
Inbetalt preliminärskatt	81 029	79 236	77 382	77 213	67 840	66 758
Skattekonto	85	84	53	1 505	5 718	4 480
Summa omsättningstillgångar	1 222 622	1 438 018	1 325 505	1 045 282	691 744	759 463
<i>Anläggningstillgångar</i>						
Inventarier efter avskrivningar (not 1)	0	0	0	0	0	0
Byggnad efter avskrivningar (not 1)	3 539 056	3 593 652	3 660 746	3 727 840	3 794 934	3 870 753
Mark	2 117 000	2 117 000	2 117 000	2 117 000	2 117 000	2 117 000
Summa anläggningstillgångar	5 656 056	5 710 652	5 777 746	5 844 840	5 911 934	5 987 753
Summa tillgångar	6 878 678	7 148 670	7 103 251	6 890 122	6 603 678	6 747 216
Skulder och Eget Kapital						
<i>Kortfristiga skulder</i>						
Förutb. intäkter (not 4)	82 394	80 529	79 417	79 005	78 592	77 618
Skatteskuld (not 3)	88 129	89 789	75 973	77 719	77 574	71 053
Summa kortfristiga skulder	170 523	170 318	155 390	156 724	156 166	148 671
<i>Långfristiga skulder</i>						
Hypotekslån	800 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Amortering		-200 000				
Balkongfond	45 054	41 404	37 804	34 204	30 604	27 604
Depo. Yunnan Solna	21 918	21 918	21 918	21 918	21 918	21 918
Övriga långfristiga (Place1)	32 325	32 325	32 325	32 325	32 325	32 325
Summa långfristiga skulder	899 297	895 647	1 092 047	1 088 447	1 084 847	1 081 847
<i>Bundet eget kapital</i>						
Inbetalda insatser	3 748 576	3 748 576	3 748 576	3 748 576	3 748 576	3 748 576
Inträdesavgifter	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Kapitaltillskott	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Summa bundet eget kapital	4 452 076	4 452 076	4 452 076	4 452 076	4 452 076	4 452 076
<i>Fritt eget kapital</i>						
Dispositionsfond (not 2)	1 142 728	1 431 407	1 219 348	1 023 318	755 864	925 033
Yttre fond (not 2)	214 054	199 222	184 389	169 557	154 725	139 589
Summa fritt eget kapital (not 2)	1 356 782	1 630 629	1 403 738	1 192 875	910 589	1 064 622
Korr pga avrundning						
Summa skulder och eget kapital	6 878 678	7 148 670	7 103 251	6 890 122	6 603 678	6 747 216
Ställda panter / Inteckningar	2 890 000	2 890 000	2 890 000	2 890 000	2 890 000	2 890 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 1
Avskrivningar, år 2024

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad						
Anskaffningsvärde	983 000	983 000	983 000	983 000	983 000	983 000
Ombyggnad	3 132 913	3 132 913	3 132 913	3 132 913	3 132 913	3 132 913
Fönstermålning (2010), 10 år avskr.	0	0	0	0	0	327 125
Takrenovering (2010), 15 år avskr.*	471 718	471 718	471 718	471 718	471 718	471 718
Fasadrenovering (2012) 10 års avskr.	0	0	0	0	101 250	101 250
Trapphusrenovering (2014) 10 års avskr.*	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500
Fiberinstallation (2015) 10 års avskr.*	139 962	139 962	139 962	139 962	139 962	139 962
*Sista avskrivning år 2024						
Summa anskaffningsvärde Byggnad	4 944 093	4 944 093	4 944 093	4 944 093	5 045 343	5 372 468
Värdeminskning	-1 405 037	-1 350 441	-1 283 347	-1 216 253	-1 250 409	-1 501 715
Värde efter avskrivningar	3 539 056	3 593 652	3 660 746	3 727 840	3 794 934	3 870 753

	<u>Avskr.</u>	
	<u>2024</u>	<u>Summa</u>
Takrenovering /Vattenläckage 2010 skrivs av över 15 år	29 073	
Trapphusrenovering genomförd 2014, skrivs av över 10 år	7 654	
Fiberinstallation genomförd 2015, skrivs av över 10 år	17 869	54 596

	<u>Avskr.</u>	
	<u>per år</u>	<u>Summa</u>
Inventarier efter avskrivningar (till balansräkningen):		0

Summa avskrivningar 2024 (Resultaträkningen): 54 596

Mark

Anskaffningsvärde **2 117 000**

Not 2 och 3
Eget Kapital och Skatteberäkning, år 2024

Not 2

Eget Kapital:

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående fritt kapital	1 630 628	1 403 737	1 192 874	910 588	1 064 622	842 047	1 034 298
Årets resultat (efter avsättn. till yttre fond och skatt)	-288 679	212 059	196 031	267 454	-169 169	206 458	-208 369
Avsättning till yttre fond	14 832	14 832	14 832	14 832	15 136	16 117	16 117
Summa Fritt eget kapital	1 356 781	1 630 628	1 403 737	1 192 874	910 588	1 064 622	842 047

Avsättning till yttre fond, 0,3% av anskaffningsvärdet (enligt stadgarna):

Anskaffningsvärdet (not 1): 4 944 093

Avsättning yttre fond 2018	16 117
Avsättning yttre fond 2019	16 117
Avsättning yttre fond 2020	15 136
Avsättning yttre fond 2021	14 832
Avsättning yttre fond 2022	14 832
Avsättning yttre fond 2023	14 832
Avsättning yttre fond 2024	14 832 till Resultatr.

Summa Fond för yttre underhåll 214 054 till Balansr.

Balanserat resultat per bokslut 2018	718 576
Balanserat resultat per bokslut 2019	925 033
Balanserat resultat per bokslut 2020	755 864
Balanserat resultat per bokslut 2021	1 023 318
Balanserat resultat per bokslut 2022	1 219 348
Balanserat resultat per bokslut 2023	1 431 407
Balanserat resultat per bokslut 2024	1 142 728

Summa Dispositionsfond 1 142 728 till Balansr.

Not 3

Skattekonton:

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Skatteberäkning enligt Skatteverket							
Fastighetsavgift: 19 lgh - avgift per lgh 1 630	30 970	30 191	28 861	27 721	27 151	26 163	25 403
Fastighetsskatt : lokaler 4 489 000 * 1%	48 470	48 470	48 470	44 890	44 890	44 890	35 780
Statlig inkomstskatt		11 713					
	79 440	90 374	77 331	72 611	72 041	71 053	61 183

Beräknad inkomstskatt

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
ränteinkomst	0	0	0	- 0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0

Beräkning skattefodran / skatteskuld	88 129	89 789	75 973	77 719	77 574	71 053	61 183
Inbetald preliminärskatt	81 029	79 236	77 382	77 213	67 840	66 758	65 250
Skatt att få tillbaka/restskatt	-1 589	11 138	-51	-4 602	4 201	4 295	-4 067
Preliminär Slutlig skatt	79 440	90 374	77 331	72 611	72 041	71 053	61 183
Justering skattekonto	-1864	-585	2337	-331	1 238		

Not 4
Förbetalda avgifter och hyror, år 2024

Förutbetalda intäkter

2515 Förbetalda avgifter Jan 2025

Svärdström	1 895
SAAB	1 605
Walsten	1 697
Holmin	2 194
Blumenthal	1 953
Petersén	1 995
Granström	2 686
Råfeldt	1 540
Mellander	2 488
Juliusson	1 857
Castenfors	1 876
Asplund	1 914
Rydén	1 933
Rothman	1 972
Lobelius	2 365
Paulsson Björklund	2 381
Rosengren	2 460
Nyström	2 617
Johansson	784
Summa	<u>38 212</u>

2520 Förbetalda lokalhyror Jan 2025

Place1 AB	12 450
Bo Karlsson AB	22 205
Yunnan Solna AB	4 527
Summa	<u>39 182</u>

2525 Förbetalda parkeringsavgifter Jan 2025

Rydén	1 250
Blumenthal	1 250
Castenfors	1 250
Rothman	1 250
	<u>5 000</u>

Total 82 394

Not 5
Underhåll och övriga kostnader, år 2024

Reparation och Underhåll (5050)

Större poster:	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rep & underhåll lås						
Takmålning						
Balkongmålning						
Fönstermålning					453 771	
Rörmokare & byte toaletter hyrestagare						
Reparation & underhåll av hiss	5 732	8 963	10 626	21748	4 508	10 073
Reparation tvättmaskin	3 183	2 425			1 750	
Takfläkt		3 438	5 131		7 288	
Pump			51 849			
Ny fjärrvärmecentral	380 000					
Klottersanering		1 395	1 309			1 250
Stamspolning		10 004				
Div. bättringsmålning						
Ocab	60 357					
OVK besiktning/ kostnader						
Rep & underhåll fjärrvärmecentral					5 750	11 438
Övriga kostnader		9 337	13 338	2335	6 346	3 412
Summa (Resultaträkningen)	<u>449 272</u>	<u>35 562</u>	<u>82 253</u>	<u>24 083</u>	<u>479 413</u>	<u>26 173</u>

Övriga kostnader (5090, 5095, 5100)

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Övriga kostnader	40376	28714	24971	25191	13022,7	12397,2
Energideklaration						9000
Kabel TV	4308	4094	3690	3565	3503	3470
Div bank och admin kostnader	5415	3208	3184,2	1904	3181,75	6287,80
Föreningsavgifter	4680	4680	4680	4610	4570	4470
Summa (Resultaträkningen)	<u>54 779</u>	<u>40 696</u>	<u>36 525</u>	<u>35 270</u>	<u>24 277</u>	<u>35 625</u>

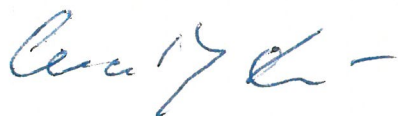
Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta	246	246	246	246
Årsavgift andel av totala rörelseintäkter (%)	48,0	48,9	49,3	49,5
Skuldsättning per m ² bostadsrättsyta	482	480	586	584
Sparande per m ² bostadsrättsyta	-155	114	105	143
Energikostnad per m ² totalyta	224	199	179	178
Räntekänslighet (räntebärande skulder / årsavgift)	1,74	1,74	2,18	2,18
Kassaflödesanalys*	-285 029	70 255	266 725	338 148

* årets resultat, årets avskrivningar, förändring långfristiga skulder

Årets resultat

Årets resultat innebär en förlust på 288 679 kronor. Angående resultatet i övrigt hänvisar styrelsen till efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

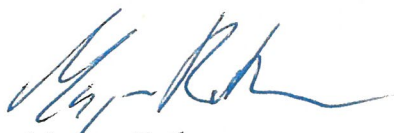
Stockholm den 9 maj 2025
Bostadsrättsföreningen URD nr1



Lena Rydén



David Castenfors



Magnus Rothman



Louise Blumenthal

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen URD nr 1 i Stockholm,
organisationsnummer 716418-0957

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen URD nr 1 i Stockholm, för räkenskapsåret 2024-01-01 t o m 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2025



Jan Rosengren
Av föreningen vald revisor