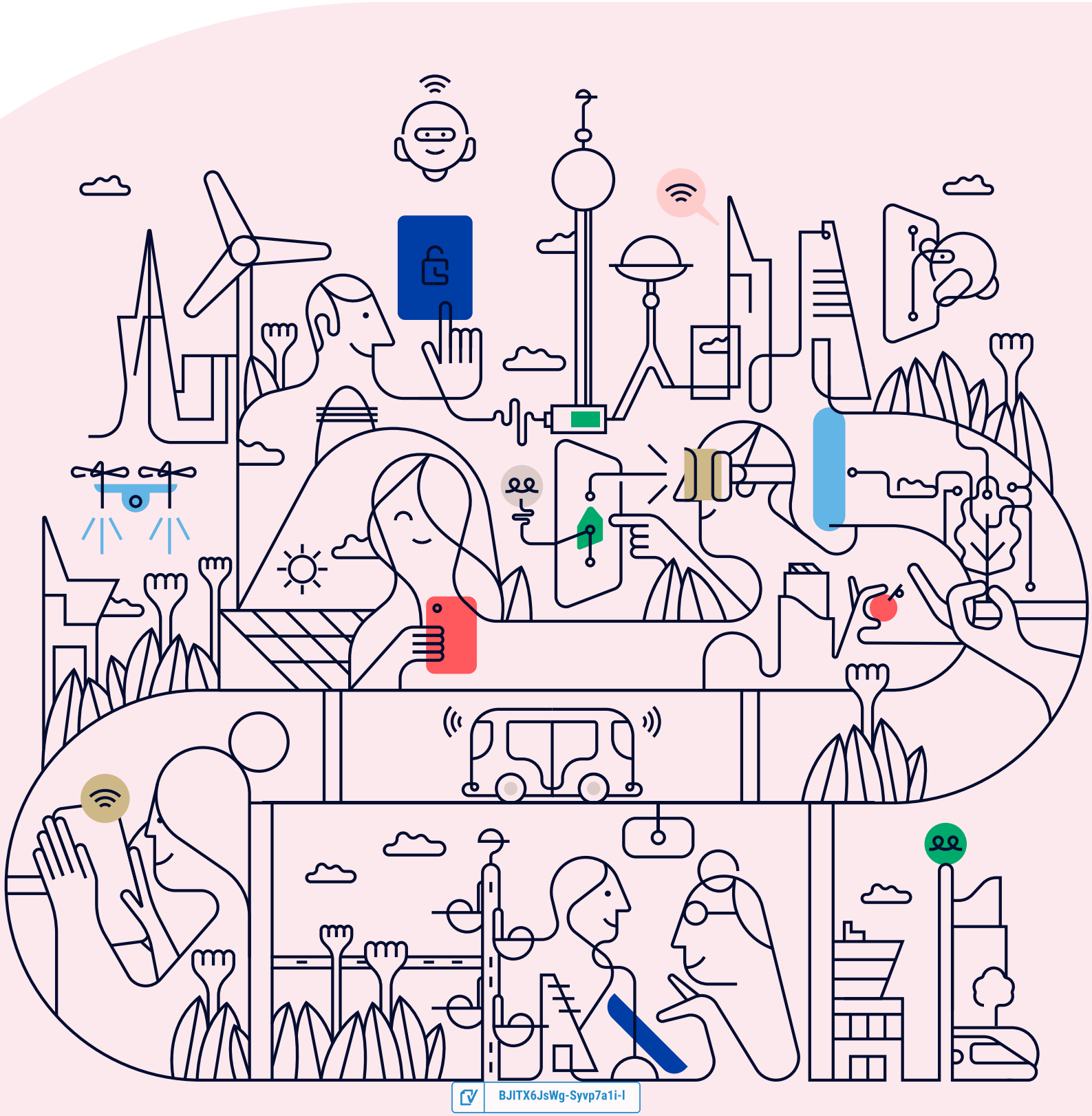
2025

Årsredovisning

Brf Urnan 23



BJITX6JsWg-Syvp7a1i-l

Välkommen till årsredovisningen för Brf Urnan 23

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

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

Underskrifter ..... **s. 19**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

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.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 23	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher, if Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm och 2 lokaler om 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Odd Åkerlind	Ordförande
Axel Eliasson	Ledamot
Ebba Lonaeus	Ledamot
Thomas Dreber	Ledamot
Ingrid Rydmark	Ledamot
Graham Russell	Ledamot
Graham Russell	Suppleant fr o m 1 november
Isabella Friling	Suppleant
Ingrid Rydmark	Suppleant t o m 31 oktober
David Eriksson	Suppleant

Valberedning

Siw Dreber och Kerstin Westeson

Firmateckning

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

Revisorer

Per Lindblom Auktoriserad revisor Allians Revision och Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 31 protokollförda sammanträden.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

1974	Nyinstallation hiss - Renovering/Hisslinor bytta 2001. Korgkablar bytta 2003.
1979	Elstambyte
1984	Rörstambyte - Badrumsstam/Köksstammen bytt 1959.
1987	Omputsning av fasad Omläggning av tak Renovering trapphus
1987-2010	Målning entrén - Målning, entrématta, nya takarmaturer
1999	Fönster
2009	Installation Ventilationsanläggning - För föreningens uthyrningslokaler
2010	Brevinkast - Enligt Postens krav större brevinkast Utomhustrappor/lagade - utomhustrappor Lagning asbestisolering i källare
2011	Byte av radiator - Byte av radiator hos Typoform Stenläggning - Stenläggning framsida av huset
2012	Teknisk fastighetsbesiktning - Teknisk underhållsplan framtagen av Åkerlunds Brandskyddsarbete - Installation av skyltar, släckare, brandlarm till samtliga lägenheter utdelade. Arbete utfört av Dafo Reparation av gårdsbrunn - Läckage åtgärdat
2013	Målning av port - Ytbehandling Ytrenovering av hiss - Ytbehandling
2014	Byte av gasledning mot gatan Reparation av golv och brunn i tvättstuga OVK-besiktning Målning av trapphus plus källartrappa
2015	Plåttaksmålning - Rengöring och målning, inkl lagning av takfönster. Nyplantering 5 lönnar - Lönnarna mot Vikingagatan byttes ut p.g.a. röta. Spolning av en stam - Stam i 104 m2 lägenheter utförd.
2016	Trivselhöjande åtgärder bakgård Byte av undercentral för fjärrvärme

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

2016-2017 Fönsterrenovering

2017 Spolning av samtliga köksstammar
Installation av fiber
Besiktning gasledningar
Byte och kontroll av termostater
Råttinventering och råttsäkring av samtliga lägenheter

2018 Målning fönster en hyresgäst - Veteran Hi-fis fönster
Ny tvättmaskin i tvättstugan
Förbättrad taksäkerhet

2020 OVK
Pluggning Gasstam 2 - Gasstam 2 (går genom lgh med nummer som slutar på 2) är pluggad i källaren
Lantmäteriförättning och muren på gården - Utredning för att klargöra om muren på baksidan tillhör Urnan 23 eller grannfastigheten. Den tillhör Urnan 23.

2021 Målning källarfönster framsida
Toalett i Typoforms lokal

2022 Takspolning
Spolning samt filmning av stammar
Åtgärd/renovering av vattenskada Typoform - Läckande radiator i Typoforms lokal har resulterat i vattenskada.

2025 Rörstambyten - Badrumsstam och köksstam

Planerade underhåll

2026 OVK Besiktning
Fasad lagning av puts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes ett projekt för att byta samtliga stammar i föreningens fastighet. Projektet påbörjades i augusti och huvuddelen av arbetet genomfördes under hösten. Projektet är planerat att avslutas vid månadsskiftet mars/april 2026.

Föreningen har under år 2025 övergått från K2 regelverket till redovisning enligt K3. Föreningen har höjt avgifterna under verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9% och 2025-10-01 med 50%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 364 862	1 305 033	1 238 351	1 116 595
Resultat efter fin. poster	85 828	39 191	575	-100 255
Soliditet (%)	45	95	95	95
Yttre fond	1 694 128	1 394 735	956 267	542 674
Taxeringsvärde	86 204 000	85 779 000	85 779 000	85 779 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	282	230	221	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,9	30,6	16,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 025	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 481	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	75	63	25	-35
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	16	16	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	232	186	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	31	10	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	279	212	206
Räntekänslighet (%)	14,29	-	-	-

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.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	434 250	-	-	434 250
Upplåtelseavgifter	8 655 550	-	-	8 655 550
Fond, yttre underhåll	1 394 735	-139 075	438 468	1 694 128
Balanserat resultat	-2 563 939	178 266	-438 468	-2 824 141
Årets resultat	39 191	-39 191	85 828	85 828
Eget kapital	**7 959 787**	**0**	**85 828**	**8 045 615**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 385 673
Årets resultat	85 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-438 468
Totalt	**-2 738 313**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 394 735
Balanseras i ny räkning	**-1 343 578**

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

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 364 863	1 305 033
Summa rörelseintäkter		**1 364 863**	**1 305 033**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-863 549	-1 061 765
Övriga externa kostnader	8	-145 960	-147 321
Personalkostnader	9	-39 296	-42 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 652	-22 560
Summa rörelsekostnader		**-1 114 457**	**-1 273 698**
RÖRELSERESULTAT		**250 406**	**31 335**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 917	8 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 495	-190
Summa finansiella poster		**-164 578**	**7 856**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**85 828**	**39 191**
ÅRETS RESULTAT		**85 828**	**39 191**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	7 573 173	7 638 825
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	8 720 756	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 293 929**	**7 638 825**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**400**	**400**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 294 329**	**7 639 225**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		243 125	10 937
Övriga fordringar	15	1 391 593	733 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 636	29 291
Summa kortfristiga fordringar		**1 688 354**	**774 091**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 688 354**	**774 091**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 982 683**	**8 413 316**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 089 800	9 089 800
Fond för yttre underhåll		1 694 128	1 394 735
Summa bundet eget kapital		**10 783 928**	**10 484 535**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 824 141	-2 563 939
Årets resultat		85 828	39 191
Summa ansamlad förlust		**-2 738 313**	**-2 524 748**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 045 615**	**7 959 787**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 000 000	0
Leverantörsskulder		2 644 842	70 960
Skatteskulder		202	5 975
Övriga kortfristiga skulder		3 580	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	288 444	376 057
Summa kortfristiga skulder		**9 937 068**	**453 529**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 982 683**	**8 413 316**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**250 406**	**31 335**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65 652	22 560
	316 058	**53 895**
Erhållen ränta	3 917	8 047
Erlagd ränta	-175 599	-190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**144 376**	**61 751**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-251 925	13 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 490 643	12 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 383 094**	**87 687**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 720 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 720 756**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 000 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**662 338**	**87 687**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**727 661**	**639 974**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 389 999**	**727 661**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Urnan 23 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.

Det är första gången årsredovisningen upprättas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående år.

I och med övergången till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3) har föreningen ändrad princip från att se byggnaden som en avskrivningsenhet till att dela upp byggnaden i komponenter utifrån de komponenter som har en väsentlig skillnad i förbrukningstakt.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,69 %
Yttertak	2,30 %
Fasader	13,81 %
Fönster	2,30 %
Stamledningar Värme	3,45 %
El	4,60 %
Hissar	13,81 %

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

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.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	489 736	399 396
Hyresintäkter lokaler	784 468	772 308
Deb. fastighetsskatt	72 060	73 808
Hyror reklamplats/antennplats	1 690	1 670
Gemensamhetslokal	5 100	40 800
Fakturerade kostnader	0	14 374
Pantsättningsavgift	2 940	1 146
Överlåtelseavgift	8 820	1 433
Administrativ avgift	49	98
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	**1 364 863**	**1 305 033**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 916	33 165
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 550
Städning enligt avtal	21 674	32 005
Städning utöver avtal	0	10 987
Hissbesiktning	2 950	3 710
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 375
Brandskydd	4 140	6 213
Gårdkostnader	1 439	2 381
Snöröjning/sandning	0	1 563
Serviceavtal	13 823	11 541
Förbrukningsmaterial	63	0
Summa	**89 005**	**111 490**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	14 374
Tvättstuga	5 581	0
Trapphus/port/entr	2 500	0
Dörrar och lås/porttele	663	0
VVS	10 833	63 050
Ventilation	25 582	-26 307
Hissar	12 030	5 250
Summa	**57 189**	**56 367**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	65 000
Summa	**0**	**65 000**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 392	32 936
Uppvärmning	390 582	467 326
Vatten	39 024	61 343
Sophämtning/renhållning	47 852	63 252
Summa	**524 850**	**624 857**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 992	68 239
Skadedjursförsäkring	-970	0
Kabel-TV	37 240	27 792
Fastighetsskatt	108 244	108 020
Summa	**192 506**	**204 051**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	8 773	0
Inkassokostnader	1 493	463
Revisionsarvoden extern revisor	41 164	18 187
Fritids och trivselkostnader	1 298	722
Föreningskostnader	943	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	65 483	62 835
Överlåtelsekostnad	12 348	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	1 720
Administration	4 580	3 226
Konsultkostnader	0	56 875
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	**145 960**	**147 321**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Arbetsgivaravgifter	7 296	10 052
Summa	**39 296**	**42 052**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	15 478	0
Dröjsmålsränta	0	130
Kostnadsränta skatter och avgifter	182	60
Övriga finansiella kostnader	152 835	0
Summa	**168 495**	**190**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 340 044	9 340 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 340 044**	**9 340 044**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 701 219	-1 678 659
Årets avskrivning	-65 652	-22 560
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 766 871**	**-1 701 219**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**7 573 173**	**7 638 825**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 844 000*	*3 844 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 684 000	25 998 000
Taxeringsvärde mark	55 520 000	59 781 000
Summa	**86 204 000**	**85 779 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 585	99 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**99 585**	**99 585**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-99 585	-99 585
Utgående ackumulerad avskrivning	**-99 585**	**-99 585**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	8 720 756	0
Summa pågående arbeten	**8 720 756**	**0**

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	**400**	**400**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 594	6 202
Transaktionskonto	336 179	292 811
Borgo räntekonto	1 053 820	434 851
Summa	**1 391 593**	**733 863**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 834	6 685
Förutbet fast skötsel	0	11 229
Förutbet städ	0	2 067
Förutbet försäkr premier	24 001	0
Förutbet kabel-TV	9 468	9 310
Förutbet förvaltning	11 333	0
Summa	**53 636**	**29 291**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-30	2,277 %	3 500 000	0
Swedbank hypotek AB	2026-03-30	2,366 %	3 500 000	0
Summa			**7 000 000**	**0**
Varav kortfristig del			7 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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
Upplupna kostnader	137	0
Uppl kostn el	5 229	2 782
Uppl kostnad Värme	52 661	56 079
Uppl kostn räntor	-7 104	0
Uppl kostn vatten	0	9 028
Uppl kostnad Sophämtning	0	9 339
Förutbet hyror/avgifter	216 939	298 829
Beräkn arvode revision	20 582	0
Summa	**288 444**	**376 057**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 009 000	1 435 100

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Axel Eliasson
Ledamot

Ebba Lonaeus
Ledamot

Ingrid Rydmark
Ledamot

Thomas Dreber
Ledamot

Graham Russell
Ledamot

Odd Åkerlind
Ordförande

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

Allians Revision och Redovisning AB
Per Lindblom
Auktoriserad revisor

BJITX6JsWg-Syvp7a1i-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 07:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.03.2026 08:56

DOCUMENT ID:
Syvp7a1i-l

ENVELOPE ID:
BJITX6JsWg-Syvp7a1i-l

DOCUMENT NAME:
Brf Urnan 23, 716421-3808 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
35d6cb107336caab2d57f5cf6f9303b48c6eade6e505da337ecc5c2da3b160291008fca91da1933fb703f6631f80d2bab5c84d3804ac195735e04a72002570d0

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. **Odd Björn Åkerlind**	**Signed**	**24.03.2026 09:04**	**eID**	**Swedish BankID**
odd.akerlind@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 09:03	Low	IP: 13.62.20.190
2. **GRAHAM FREDERICK JOHN RUSSELL**	**Signed**	**24.03.2026 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
grusslik@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 09:22	Low	IP: 104.28.31.63
3. **THOMAS DREBER**	**Signed**	**24.03.2026 09:40**	**eID**	**Swedish BankID**
thomasdreber@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 09:10	Low	IP: 146.70.242.25
4. **AXEL ELIASSON**	**Signed**	**24.03.2026 09:48**	**eID**	**Swedish BankID**
persaxel@hotmail.com	Authenticated	24.03.2026 09:48	Low	IP: 195.178.168.89
5. **EBBA LONAEUS**	**Signed**	**24.03.2026 22:10**	**eID**	**Swedish BankID**
ebba@lonaeus.se	Authenticated	24.03.2026 09:41	Low	IP: 82.96.59.34
6. **Ingrid Elisabeth Rydmark**	**Signed**	**25.03.2026 00:25**	**eID**	**Swedish BankID**
ingrid.rydmark@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 17:05	Low	IP: 83.191.109.103
7. **PER LINDBLOM**	**Signed**	**25.03.2026 07:48**	**eID**	**Swedish BankID**
per.lindblom@re-allians.se	Authenticated	25.03.2026 07:46	Low	IP: 31.208.185.46

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urnan 23
Org.nr 716421-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urnan 23 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

BJDTm6JoWl-SkZDTXT1obl

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Urnan 23 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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

BJDTm6JoWl-SkZDTXT1obl

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt det datum som framgår av vår digitala signering

Allians Revision & Redovisning AB

_____

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

BJDTm6JoWl-SkZDTXT1obl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 07:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.03.2026 08:56

DOCUMENT ID:
SkZDTXT1obl

ENVELOPE ID:
BJDTm6JoWl-SkZDTXT1obl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - 2025 - Brf Urnan 23.pdf
3 pages

SHA-512:
8b81c7fcd3cc29360130fd0d2cc40142757749a5c06552
e0ffa4ed2c89191ab46975ac80758b9c1108a9859c5a17
89efcd491a1af90bcbc2d72585717dbaec29

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LINDBLOM	Signed	25.03.2026 07:47	eID	Swedish BankID
per.lindblom@re-allians.se	Authenticated	25.03.2026 07:46	Low	IP: 31.208.185.46

* 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