



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

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

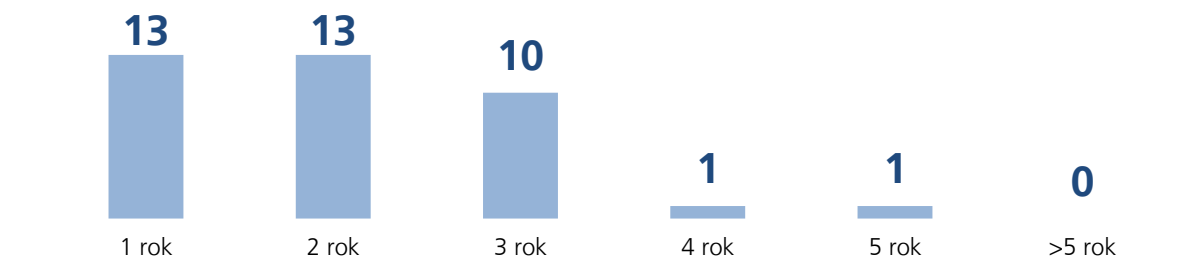
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 863 m², varav 2 589 m² utgör lägenhetsyta och 274 m² 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 ²	Tillsviareavtal

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	
Byte och renovering av hiss VG 27	2019	
Renovering terrass VG 27	2019	
Byte samtliga takfönster	2019	Veckholms plåt
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
Komplettering tilluft	2013	
Tätning Rökkkanaler	2013	
Rengöring ventilation	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	
Planerat underhåll	År	
Trapphusrenovering	2020	
Balkongrenovering	2021	
Spolning avloppsstammar	2023	
Takmålning	2025	
Renovering hiss NB 54	2025	
Fönsterrenovering	2025	

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.

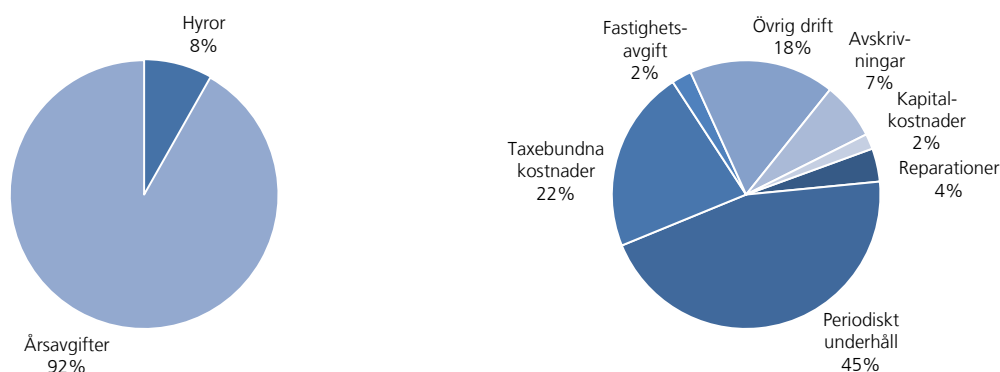
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	824 909	634 420
INBETALNINGAR		
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
	2 834 521	1 712 210
UTBETALNINGAR		
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
	2 325 188	1 521 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 334 243	824 909
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	509 333	190 489

*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 1 377 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.

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 ² bostadsrättsyta	587	575	564	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 395	1 256	651	753
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 772	1 525	1 544	1 447
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	149	148	145	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	21	17
Kapitalkostnader/m ² 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 m² bostäder och 274 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

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

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	<u>-296 160</u>
summa balanserat resultat	-2 625 379

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

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

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 037	1 617 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 349
Summa rörelseintäkter		1 658 037	1 685 435
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-2 449 425	-1 629 613
RÖRELSERESULTAT		-791 388	55 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		400	423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 328	-29 396
Summa finansiella poster		-45 928	-28 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-837 316	26 848
ÅRETS RESULTAT		-837 316	26 848

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 24 877 215	25 045 531
Inventarier	Not 9 0	3 044
Summa materiella anläggningstillgångar	24 877 215	25 048 575
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 880 015	25 051 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 227 838	718 102
Summa kortfristiga fordringar	1 227 838	718 102
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	114 588	114 196
Summa kassa och bank	114 588	114 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 342 427	832 298
SUMMA TILLGÅNGAR	26 222 441	25 883 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 112 968	23 112 968
Fond för yttre underhåll	Not 12	296 160	212 772
Summa bundet eget kapital		23 409 128	23 325 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 788 063	-1 731 524
Årets resultat		-837 316	26 848
Summa fritt eget kapital		-2 625 379	-1 704 675
SUMMA EGET KAPITAL		20 783 748	21 621 064
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		5 438 693	4 262 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 222 441	25 883 673

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande 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
	1 658 037	1 617 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	23 563
Övriga intäkter	0	44 786
	0	68 349

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	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
		95 938	118 705
	Reparationer		
	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
		98 908	142 647
	Periodiskt underhåll		
	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
		1 132 345	221 165
	Taxebundna kostnader		
	El	50 864	49 923
	Värme	426 342	424 933
	Vatten	51 946	64 159
	Sophämtning/renhållning	19 260	32 910
		548 412	571 925
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 215	25 419
	Självrisk	0	2 000
	Bredband	0	136 344
		28 215	163 763
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 526	60 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 963 344	1 278 251

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	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
		253 611	103 534
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		61 110	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	150 630	150 630
	Förbättringar	17 686	17 686
	Inventarier	3 044	19 716
		171 360	188 032
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 668 247	27 668 247
	Utgående anskaffningsvärde	27 668 247	27 668 247
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 622 716	-2 454 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 316	-168 316
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 791 032	-2 622 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 877 215	25 045 531
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 386 532	7 386 532
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 138 000	23 571 000
	Taxeringsvärde mark	71 582 000	47 353 000
		98 720 000	70 924 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	70 000 000
	Lokaler	720 000	924 000
		98 720 000	70 924 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 525	130 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 525	130 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 481	-107 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 044	-19 716
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 525	-127 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 044
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	2 400	0
	Skattekonto	5 613	7 389
	Skattefordran	171	0
	Klientmedel hos SBC	1 219 654	710 713
		1 227 838	718 102
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	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
	Vid årets slut	296 160	212 772

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
Summa skulder till kreditinstitut		4 588 750	3 947 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 588 750	-3 947 500	
		0	0	

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
	223 596	147 009

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 Eärke
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.

d

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

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 553 177	1 519 005	1 519 000
Hyror lokaler	60 000	60 000	60 000
Hyror parkering	2 000	2 448	0
Hyror garage	78 732	73 052	77 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 526	0
Öresutjämning	0	7	0
	1 693 909	1 658 037	1 656 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-37 000	-35 940	-50 000
Städning entreprenad	-34 000	-32 631	-34 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-5 768	-7 000
Hissbesiktning	-10 000	-10 510	-6 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 262	-3 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-11 000	-7 319	-4 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 509	-4 000
	-118 000	-95 938	-118 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-76 000	0	-68 000
Tvättstuga	0	-1 381	0
VVS	0	-10 364	0
Ventilation	0	-1 000	0
Elinstallationer	0	-49 654	0
Tak	0	-2 056	0
Fasad	0	-12 445	0
Balkonger/altaner	0	-7 918	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 090	0
	-76 000	-98 908	-68 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-85 846	-300 000
Entré/trapphus	-1 000 000	0	0
Ventilation	0	-22 438	0
Hiss	0	-284 176	0
Tak	0	-87 619	0
Fasad	0	-32 000	0
Fönster	0	-462 938	0
Balkonger/altaner	0	-157 328	0
	-1 200 000	-1 132 345	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-50 864	-45 000
Värme	-443 000	-426 342	-431 000
Vatten	-65 000	-51 946	-60 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-19 260	-38 000
Grovsopor	0	0	-10 000
	-595 000	-548 412	-584 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-28 215	-21 000
Bredband	-142 000	0	-143 000
	-169 000	-28 215	-164 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 560	-59 526	-61 000
	-59 560	-59 526	-61 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-136 344	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-45	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-77 706	-77 000
Administration	-2 000	-3 258	-3 000
Konsultarvode	0	-16 813	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-105 000	-253 611	-103 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 610	-15 000
	-60 000	-61 110	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-151 000	-150 630	-151 000
Förbättringar	-18 000	-17 686	-18 000
Inventarier	0	-3 044	-20 000
	-169 000	-171 360	-189 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 551 560	-2 449 425	-1 647 000
RÖRELSERESULTAT	-857 651	-791 388	9 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	392	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-70 000	-46 294	-60 000
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	-70 000	-45 928	-60 000
RESULTAT	-927 651	-837 316	-51 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE