

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Urnan 11

716419-8983



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
 Ekonomi	
Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF URNAN 11 I SOLNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 2024-12-31
Org.nr 716419-8983

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 1987-04-27.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urnan 11 i Solna efter förvärv som skedde 2003-06-19. Fastighetens gatuadresser är Huvudstagatan 14, Karolinagatan 10, samt Polhemsgatan 3 och 7.

Fastigheten innehåller 97 lägenheter varav 92 är upplåtna med bostadsrätt om 8907 kvadratmeter och 5 är hyresrätter om 362 kvadratmeter per den 2024-12-31,

Föreningen har 92 medlemmar (exklusive medägare) och under året har 3 stycken lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet hyresrätter är av samma antal som under 2023.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår även momenten fastighet/maskin, rättsskydd, förmögenhetsbrott, förvaltning samt styrelsens ansvarsförsäkring.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsens konstituering haft följande sammansättning:

Takis Boltos	Ordförande
Per Mackegård	Vice Ordförande
Henrik Hummelgren	Sekreterare
Arne Ivarsson	Kassör
Monika Rydstedt	Ledamot
My Hüsing Zetterqvist	Suppleant
Carl-Axel Holmberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Nyhetsbrev har delats ut under året där vi redogör i sammandrag vad som hänt sedan det förra nyhetsbrevet och vad som kommer att hända framöver

Arvoden har under året utbetalats till styrelsen med 90 000 kronor, exklusive sociala avgifter, och till revisorn med 25 000 kr.

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen av Takis Boltos, Per Mackegård och Arne Ivarsson två i förening.

Valberedning har sedan föreningsstämman 2024 varit Susanne Karlfeldt (sammankallande), Per Herrmann och Snezana Popovic-Pavlovic.

Den på föregående årsstämma valde auktoriserade revisorn Mattias Segerros har granskat föreningens räkenskaper. Revisorssuppleant har varit auktoriserade revisorn Johan Fransson.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjats av Storholmen AB och teknisk förvaltning av Br. Boström Fastighetsservice Smide AB

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under i april amorterat 2 000 000 kr av det rörliga lånet och vid årets slut uppgår det till 9 983 082 kr. Vi har amorterat av det bundna lånet med totalt 596 900 kr.

Det bundna lånet vid årets slut är på totalt 10 983 042 kr.

Styrelsen beslutade att byta bank från Nordea till SBAB. Det bundna lånet avslutades 2024-12-18 och ett nytt tecknades hos SBAB. Det rörliga lånet avslutas och nytecknas i början av januari 2025. Vårt transaktionskonto finns kvar hos Nordea.

Hyrorna för föreningens 5 hyreslägenheter ökade med 4 % fr.o.m. 1 april i enlighet med en av Fastighetsägarna genomförd hyresförhandling.

Under verksamhetsåret har avgifterna inte behövts höjas utan ligger kvar på samma nivå som 2023. Verksamheten gick med ett underskott men det klarade vi av täcka med tack vare ett plussaldo på transaktionskontot vid årets början.

Detaljer om orsaken till underskottet beskrivs under rubriken Ekonomi.

Fokus under året har varit och fortsätter att vara att förvalta och extra noga ifrågasätta varje utgift.

ABIMA Gruppen AB fick inte förnyat förtroende under säsongen 2024 - 2025, att skotta snö, sanda och se till att framkomligheten var tillräckligt bra för oss boende. Ett nytt avtal har tecknats med Svensk Trädgårdsservice AB för ett år.

En städdag har hållits under våren och hösten. Vid båda tillfällena fanns det en avfallscontainer på plats för de boende att slänga grovsopor i.

Sedvanlig julgran fanns uppsatt på vår gård under december månad.

Styrelsen beslutade under hösten att teckna ett serviceavtal för hissarna med SMW Elevator AB från och med november. Kontraktet med KONE AB avslutades.

Resultat 2024 samt budget för år 2025

Resultatet för 2024 visar ett underskott på 746 908 kr. En förklaring till underskottet är avskrivningskostnaderna. Avskrivningarna gör att resultatet skrivs ned men är ett bokföringstekniskt förfarande som inte speglar kassaflödet.

Årets driftsresultat redovisar ett underskott på 350 000 kr. Anledning till det är att ett par icke budgeterade åtgärder genomfördes som styrelsen ansåg vara viktiga trots att medel inte var reserverade. Driftsunderskottet täcktes upp av ett positivt ingående saldo.

De största bidragande orsakerna var asfaltering och efterarbetet av Polhemsgatan 3 avseende dräneringsarbetet.

För 2025 har styrelsen satt ihop en kostnadsbudget om totalt 5 480 222 kr, intäkterna är budgeterade till 5 725 428 kr. Om inget oplanerat inträffar levererar ett överskott, om det blir så, kommer att användas till förbättringar respektive förnyelse. Något behov av att förändra avgifterna föreligger inte för att klara budget.

Underhållsplan

Under 2025 kommer vi fortsätta arbetet med att följa och ifrågasätta varje krona som vi spenderar, men med detta sagt så ser vi till att vårt underhåll på fastigheten följer den underhållsplan som vi har satt.

Exempel på investeringar är att renovera ett antal av våra hissar för att säkerställa en hög driftssäkerhet.

En besiktning av ett antal utvalda balkonger och loftgångar kommer att göras och med det som underlag vidta nödvändiga åtgärder.

Information och kommunikation

Ett nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under året.

Vår slutna grupp på Facebook BRFUrn11 - där samtliga boende i föreningen är välkomna att ingå, används också för informationsspridning. Gruppen är ett komplement till övriga informationskanaler men framför allt är den ett verktyg för boende att interagera på ett informellt sätt och på så sätt öka den sociala samvaron i föreningen.

Allmän information har även anslagits på föreningens anslagstavlor.

Föreningens medlemmar bereds tillfälle att under en halvtimme före styrelsens

sammanträden träffa styrelsens medlemmar och diskutera / presentera enskilda ärenden. Datum och tid för styrelsens sammanträden annonseras i god tid på hemsidan. Medlemmar har också alltid möjlighet att framföra frågor eller enskilda ärenden till styrelsen via epost eller kontaktformulär på hemsidan.

Kontakt med styrelsen tas antingen via telefon / sms eller mejl till styrelsen@brfurnan11.se. Alternativt via kontaktformuläret som finns på vår hemsida www.brfurnan11.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 711	5 314	4 943	4 913	4 917
Resultat efter finansiella poster	-747	-1 600	-1 662	-202	326
Soliditet (%)	77	77	78	77	76
Årsavgifter(%) av totalintäkter	90	88	87	88	88
Årsavgifter bostadsyta/kvm (kr)	608	557	511	511	511
Skuldsättning/ totalyta (kr)	2 425	2 726	2 814	2 814	2 999
Skuldsättning/bostadsyta (kr)	2 473	2 780	2 870	2 870	3 059
Sparande/kvm totalyta(kr)	245	105	-1	170	248
Räntekänslighet (%)	4	5	6	6	6
Energikostnad/kvm totalyta	149	142	148	147	124

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, kvm totalyta 8627 varav 8459 bostadsrättsyta, lokalyta 168.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet: Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm total yta: Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med föreningens total yta.

Sparande: Sparande per kvm totalyta visar hur stark föreningens ekonomi är för att kunna göra framtida avsättningar som krävs för planerad underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 270 000	9 629 120	2 772 393	-3 690 490	-1 600 428	87 380 595
Ökning av insatskapital	700 000	2 160 000				2 860 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			398 850	-398 850		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 600 428	1 600 428	0
Årets resultat					-746 908	-746 908
Belopp vid årets utgång	80 970 000	11 789 120	3 171 243	-5 689 768	-746 908	89 493 687

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 689 768
Årets resultat	-746 908
	-6 436 676

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll	160 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-132 125
I ny räkning överföres	-6 464 551
	-6 436 676

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 710 504	5 314 274
Övriga rörelseintäkter		8	36 220
Summa rörelseintäkter		5 710 512	5 350 494
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 596 347	-3 393 043
Övriga externa kostnader	4	-554 078	-748 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 668 526	-1 683 529
Summa rörelsekostnader		-5 818 951	-5 825 282
Rörelseresultat		-108 439	-474 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 690	93 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 159	-1 219 004
Summa finansiella poster		-638 469	-1 125 640
Resultat efter finansiella poster		-746 908	-1 600 428
Resultat före skatt		-746 908	-1 600 428
Årets resultat		-746 908	-1 600 428

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	102 847 714	104 287 891
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 327 366	1 555 715
Summa materiella anläggningstillgångar		104 175 080	105 843 606

Summa anläggningstillgångar

104 175 080

105 843 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 429	8 090
Övriga fordringar		50 616	36 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 273	87 184
Summa kortfristiga fordringar		141 318	131 869

Kassa och bank

Kassa och bank		7 191 042	6 803 014
Summa kassa och bank		7 191 042	6 803 014

Summa omsättningstillgångar

7 332 360

6 934 883

SUMMA TILLGÅNGAR

111 507 440

112 778 489

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 970 000	80 270 000
Upplåtelseavgifter		11 789 120	9 629 120
Fond för yttre underhåll		3 171 243	2 772 393
Summa bundet eget kapital		95 930 363	92 671 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 689 768	-3 690 490
Årets resultat		-746 908	-1 600 428
Summa fritt eget kapital		-6 436 676	-5 290 918
Summa eget kapital		89 493 687	87 380 595
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 983 042	0
Summa långfristiga skulder		10 983 042	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 938 083	23 876 173
Leverantörsskulder		231 352	730 266
Skatteskulder		19 175	15 691
Övriga skulder		3 758	-97 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		838 343	872 912
Summa kortfristiga skulder		11 030 711	25 397 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 507 440	112 778 489

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

9

Resultat efter finansiella poster

-746 908

-1 600 428

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 668 526

1 683 529

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

921 618

83 101

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 339

-81

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 110

-62 593

Förändring av leverantörsskulder

-498 914

503 753

Förändring av kortfristiga skulder

-288 327

278 482

Kassaflöde från den löpande verksamheten

124 928

802 662

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

2 860 000

4 948 691

Kassaflöde från investeringsverksamheten

2 860 000

4 948 691

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/ Amortering

-2 596 900

-758 140

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 596 900

-758 140

Årets kassaflöde

388 028

4 993 213

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 803 014

1 809 802

Likvida medel vid årets slut

7 191 042

6 803 015

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	66,67 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 142 256	4 712 460
Hyror bostäder	487 405	525 825
Hyror lokaler utan moms	58 408	66 827
Hyror garage/parkeringsplatser	6 000	6 000
Uteblivna hyror, bostäder	0	-10 553
Uteblivna hyror, lokaler ej moms	0	-8 000
Överlåtelseavgifter	4 299	11 817
Pantsättningsavgifter	11 364	9 198
Övriga fakturerade kostnader	771	700
	5 710 503	5 314 274

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	940 372	919 147
Fastighetsel	145 917	164 702
Sophämtning/renhållning	190 111	183 672
Vatten & avlopp	199 931	143 880
Fastighetsförsäkring	111 268	89 856
Bredband/ Kabel-TV m.m	80 404	68 729
Underhåll/reparationer	1 189 658	1 047 359
Fastighetsskötsel	592 812	638 474
Besiktning	5 483	27 328
Fastighetsskatt	4 250	4 250
Serviceavtal Hiss	136 142	105 647
	3 596 348	3 393 044

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fakturerad överlåtelseavgift	3 582	17 810
Fakturerad pantsättningsavgift	10 065	12 863
Förvaltningskostnader	185 040	176 910
Fastighetsavgift bostad	158 110	154 133
Övriga externa kostnader	56 124	245 838
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Styrelsearvode/socialavgifter	116 157	116 157
	554 078	748 711

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 301 904	97 301 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 301 904	97 301 904
Ingående avskrivningar	-25 038 013	-23 582 833
Årets avskrivningar	-1 440 177	-1 455 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 478 190	-25 038 013
Bokfört värde mark	32 024 000	32 024 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 024 000	32 024 000
Redovisat värde	102 847 714	104 287 891
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	182 000 000	182 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 804 214	3 804 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 804 214	3 804 214
Ingående avskrivningar	-2 248 499	-2 020 150
Årets avskrivningar	-228 349	-228 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 476 848	-2 248 499
Utgående redovisat värde	1 327 366	1 555 715

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	-	-	0	11 938 083
Nordea Hypotek AB	-	-	0	11 579 942
Nordea Hypotek AB	3,57	2025-01-09	9 938 083	0
SBAB	2,82	2026-11-09	10 983 042	0
			20 921 125	23 518 025
Kortfristig del av långfristig skuld			9 938 083	23 518 025

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 228 000	50 228 000
	50 228 000	50 228 000

Not 9 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	105 690	543
Erlagd ränta	882 591	1 085 652
	988 281	1 086 195

Solna

Takis Boltos
Ordförande

Per Mackegård
Ledamot

Monika Rydstedt
Ledamot

Arne Ivarsson
Ledamot

Henrik Hummelgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TAKIS BOLTOS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 82db28b422b7c4[...]e713dc8e7e86f

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-02-06 18:29:23 UTC



ARNE IVARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8f1f765a650945[...]a3a700f32d6a6

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-02-07 09:16:09 UTC



PER MACKEGÅRD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b61f28d4ffa[...]55feb0318dd82

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-07 15:32:28 UTC



Monika Karin Kristina Rydstedt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b5b960845e8917[...]e81b437de4c6c

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-02-08 14:47:08 UTC



Henrik Hummelgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d1e07b572b9888[...]73c8f3c2db0a2

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-02-10 13:42:36 UTC



Erik Vilhelm Mattias Segerros

Extern Revisor

Serienummer: 9c2efc5ae27f50[...]9aa6f43fa5703

IP: 176.56.xxx.xxx

2025-02-11 14:17:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.