

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
URD 7**

769610-7973

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2009.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Stockholm
----- Kommun-----	----- Urld 7	----- 2007

Fastigheten är fullvärdesförskrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 701 kvadratmeter, varav 2 388 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 313 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	22	12	-	-	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Butik	50	Ja	2010-09-30
Butik	60	Ja	2012-09-30
Tryckeri	145	Ja	2011-09-30
Ateljé	50	Nej	2010-03-31
Lager	8	Ja	2010-09-30

I Föreningen finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Andamål	Ev kommentar
Tvättstuga	Gemensamt tvättutrymme	
Cykefföräd	Förvaring av cyklar	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007-08-25 och sträcker sig fram till 2017. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte	2008	Alla stammar
Ny tvättstuga	2008	
Byte Fjärrvärmesystem	2008	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförtäckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning;
- Akerlunds Fastighetsservice AB.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget och kabel-tv via Comhem.

Medlemmar

Av föreningens medlemslagheter har under året 7 överlåtits. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Under året har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrning.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen fram till årsstämman 2009-05-04 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
------	---------	--------

Lambros Andreasson
Ordförande
Max Sjöernfelt
Ledamot
Asa Mautner
Ledamot
John Zanchi
Ledamot
Lars Johannesson
Suppleant

Styrelsen från och med årsstämman haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
------	---------	--------

Lambros Andreasson
Ordförande
Tom dec 2009
Max Sjöernfelt
Ledamot
John Zanchi
Ledamot
Jennica Järval
Ledamot
Asa Mautner
Ledamot
Marja Carlsson
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: John Zanchi.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

Väsentliga handlingar under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fuktskada på S:t Eriksgatan 100 och Hälsingengården där underhållsarbete planeras genomföras under 2010.

Väsentliga handlingar efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Läsbyte planeras under 2010.

Föreningens ekonomi

Från 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskotts kapital skall tas upp till beskattning. Från 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 272 kr per bostadsenhet eller maximalt 0,4% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavtalerna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Nyckeltal	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter (tkr)	2 080	2 070	maj-dec
Rörelseresultat	345 939	-173 625	1 189
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	618	634	-237 266
Lån/kvm bostadsrättsyta	8460	9080	8460
Elkostnad/kvm totalyta	8	13	27
Värmekostnad/kvm totalyta	126	122	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	16	10

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förtogande stående medel:

balanserat resultat -410 891
årets resultat 345 939

Totalt

-64 952

disponeras så att:

avsätts till underhållsfond 120 780
balanseras i ny räkning -185 732

Totalt

-64 952

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Not		
Nettoomsättning	2 080 330	2 069 711
Ovriga rörelseintäkter	600	-
Rörelsens kostnader	2 080 930	2 069 711
Driftkostnader	-753 956	-726 458
Reparationer och underhåll	-87 340	-353 441
Fastighetskatt	-18 077	-73 000
Arvoden, löner och sociala avgifter	-56 829	-59 534
Avskrivningar	-99 982	-99 919
Röreliseresultat	1 064 746	757 359
Resultat från finansiella poster	9 180	101 056
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 180	101 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	-725 370	-1 003 796
Resultat efter finansiella poster	348 556	-145 381
Skatt på årets resultat	-2 617	-28 244
Årets resultat	345 939	-173 625

Balansräkning

Belopp i kr		2009-12-31		2008-12-31	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
3	Byggnader och mark	78 872 997	78 872 997	78 922 979	78 922 979
Summa anläggningstillgångar					
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
4	Övriga fordringar	10 034	18 289	18 523	18 523
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 323	10 663	29 186	10 663
Kassa och bank					
	Summa omsättningstillgångar	757 089	2 008 273	2 037 459	2 008 273
SUMMA TILLGÅNGAR					
79 658 409					
80 960 438					
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital					
Fond för yttre underhåll					
5		56 608 213	2 221 868	56 608 213	2 221 868
	58 830 081	58 830 081	58 830 081	58 830 081	58 830 081
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust					
	Årets resultat	-410 891	345 939	-237 266	-173 625
			-64 952		-410 891
Summa eget kapital					
		58 765 129	58 419 190	58 419 190	58 419 190
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut					
6	Övriga långfristiga skulder	20 500 000	19 998	22 000 000	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER					
79 658 409					
80 960 438					
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder					
		22 544	12 322	141 209	126 324
	Skatteskulder	21 634	41 293	41 293	41 293
	Övriga skulder	316 782	232 422	541 248	232 422
7	Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	373 282	541 248	541 248	541 248
ANSVARSFÖRBINDelser					
Fastighetsinteckningar					
		22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
	Ansvarsförbindelser	Nej	Nej	Nej	Nej

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader

- Fastighetsförbättringar

0,25
0,50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyresintäkter	579 079	520 645
Arsavgifter	1 498 038	1 537 480
Övriga intäkter	3 213	11 586
Summa	2 080 330	2 069 711

Not 2 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetskötsel och service	157 361	98 521
Ei	21 797	36 426
Fjärrvärme	339 204	329 734
Vatten	34 103	43 145
Gas	172	-
Försäkringspremie	11 338	31 191
Sophämtning	58 128	53 401
Revision	16 623	12 029
Kameral förvaltning	37 799	58 994
Övriga driftskostnader	77 431	63 017
Summa	753 956	726 458

Not 3 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	79 105 016	71 984 565
-Vid årets början	50 000	7 120 451
-Nyanskaffningar	29 105 016	64 864 114
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	39 137 360	39 137 360
-Vid årets början	-182 037	-82 118
-Årets avskrivning enligt plan	-99 982	-99 919
Redovisat värde vid årets slut	78 872 997	78 922 979
Taxeringsvärde byggnader:	18 371 000	18 371 000
Taxeringsvärde mark:	21 889 000	21 889 000
40 260 000	40 260 000	40 260 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31	
Försäkringspremie	8 099	-	-
Kameral förvaltning	10 190	-	-
Upplupna ränta	-	-	1 212
Övriga förutbetalda kostnader	-	-	9 451
	18 289	10 663	

Not 5 Eget kapital

Inbetalda insatser	2 221 868	2 221 868	56 608 213
Yttre fond			
Balanserad resultat	-237 266	-410 891	345 939
Arets resultat kapital			
Vid årets början	56 608 213	-173 625	173 625
Disp. föreg. års res.			
Arets resultat			345 939
Vid årets slut	56 608 213	2 221 868	345 939

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31	
Ränta	1,338		
Amorterad	1 500 000	20 500 000	22 000 000
Ingående			
Swedbank amorterad	4,82	9 000 000	9 000 000
Swedbank bundet			
Swedbank rörlig	1,338	9 000 000	9 000 000
Swedbank rörlig	1,35	2 500 000	2 500 000
Lånen är amorteringsfria.			

Not 7 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

2009-12-31		2008-12-31	
Upplypna räntor	90 187	131 527	
Förutbetalda intäkter	146 960	90 895	
Revision	26 623	10 000	
Vatten	3 719	-	
Fjärrvärme	43 308	-	
Hisservice	2 125	-	
Ei	3 860	-	
	316 782	232 422	

Underskrifter

Ort och datum

Stille 2010-03-29
Jennica Järnahl
Ledamot

Max Sjöerfeldt
Ledamot

John Zachl
Ledamot

Asa Mauter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

30 mars 2010

Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf URD 7
Org.nr. 769610-7973

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf URD 7 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsetik i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarerna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsetik i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2010
Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR SRS