

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen URD 7**

769610-7973

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2010.

### **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 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Urd 7	2007	Stockholm

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

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten uppfördes 1926 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar (två trappuppgångar).

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 835 kvadratmeter, varav 2 580 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 255 kvadratmeter utgör lokalyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, 3 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/Petterson Tommy	50	Ja	2011-06-30
Butik/Twisted Handelsbolag	60	Ja	2011-06-30
Tryckeri/CH Tryckeri	145	Ja	2011-06-30
Ateljé/Öhlin Sophie	50	Nej	2011-07-31
Lager/Telenor Sverige AB	8	Ja	2011-09-30
Lager/AB Stokab	1	Ja	2013-04-28

I Föreningen finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Ev kommentar
Tvättstuga	Gemensamt tvättutrymme	
Cykelförråd	Förvaring av cyklar	

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007-04-16 och sträcker sig fram till 2017. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte	2008	Alla stammar
Ny tvättstuga	2008	
Byte Fjärrvärmesystem	2008	
Sanering av fuktskada kungsbalkong	2010	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget och ComHem samt kabel-tv via ComHem.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Under året har styrelsen beviljat 3 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 2010-04-13 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Lambros Andreasson	Ordförande	Tom december 2009
Max Stjernfelt	Ledamot	Ordförande from januari 2010
Åsa Mautner	Ledamot	
John Zanchi	Ledamot	
Jennica Jardal	Ledamot	
Marja Carlsson	Suppleant	

Styrelsen från och med årsstämman haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Jennica Jardal	Ordförande	
Christian Bergström	Ledamot	
Jakob Gundesén	Ledamot	
Erica Acebo	Ledamot	Tom november 2010
Åsa Mautner	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jennica Jardal och Åsa Mautner.

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

Styrelsen har under året avhållit 16 st protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Uppgradering av lås på samtliga dörrar  
Isättning av lås på dörrar till källaren  
Sanering av fuktskada kungsbalkong  
Byte av fastighetsskötare och städfirma  
Besiktning för Citybanan  
Besiktning efter stambyte  
Besiktning efter takmålning  
Föreningen har beviljats bygglov för balkonger mot gården, vilket dock överklagats till Länsstyrelsen.  
Fasaden har undersökts och det har konstaterats att den ej behöver renoveras på ytterligare några år

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Vattenavrinningen på gården måste ses över  
Hissrenovering enligt den ekonomiska planen  
Föreningen planerar att sälja två av hyresrätterna  
Föreningen har sökt bygglov för takterrass till ateljélägenheten

### Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning .

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 277 (år 2010) kr per bostadslägenhet 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 hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007 maj-dec
Rörelsen intäkter (tkr)	1932	2080	2070	1189
Rörelseresultat	-81207	345939	-173625	-237266
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	618	634	386
Lån/kvm bostadsrättsyta	10578	8460	9080	8460
Elkostnad/kvm totalyta 2 835 kvm	33	8	13	27
Värmekostnad/kvm totalyta	131	126	122	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	16	10

**Dispositioner beträffande vinst eller förlust**

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-185 732
årets resultat	-81 207
<b>Totalt</b>	<b>-266 940</b>

disponeras så att:

avsätts till underhållsfond	159 513
balanseras i ny räkning	-426 453

<b>Totalt</b>	<b>-266 940</b>
---------------	-----------------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 931 753	2 080 330
Övriga rörelseintäkter		155	600
		1 931 908	2 080 930
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-881 429	-753 956
Reparationer och underhåll		-106 320	-87 340
Fastighetsskatt		-76 959	-18 077
Arvoden, löner och sociala avgifter		-111 761	-56 829
Avskrivningar		-145 857	-99 982
<b>Rörelseresultat</b>		609 582	1 064 746
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 653	9 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 603	-725 370
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-81 368	348 556
<b>Resultat före skatt</b>		-81 368	348 556
Skatt på årets resultat		161	-2 617
<b>Årets resultat</b>		-81 207	345 939

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	81 571 899	78 872 997
		81 571 899	78 872 997
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 571 899</b>	<b>78 872 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		384 105	-
Övriga fordringar		61 401	10 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	22 356	18 289
		467 862	28 323
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 117 660</b>	<b>757 089</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 585 522</b>	<b>785 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 157 421</b>	<b>79 658 409</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		56 608 213	56 608 213
Fond för yttre underhåll		2 342 648	2 221 868
		58 950 861	58 830 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-185 732	-410 891
Årets resultat		-81 207	345 939
		-266 939	-64 952
<b>Summa eget kapital</b>		58 683 922	58 765 129
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	25 500 000	20 500 000
Övriga långfristiga skulder		14 372	19 998
		25 514 372	20 519 998
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		143 396	22 544
Skatteskulder		-25 121	12 322
Övriga skulder		22 884	21 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	817 968	316 782
		959 127	373 282
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		85 157 421	79 658 409

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

**Ställda säkerheter**

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser	Nej	Nej
<b>Summa</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

## 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Fastighetsförbättringar	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

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hysesintäkter	512 334	579 079
Årsavgifter	1 410 355	1 498 038
Övriga intäkter	9 219	3 813
<b>Summa</b>	<b>1 931 908</b>	<b>2 080 930</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel och service	175 663	157 361
El	94 642	21 797
Fjärrvärme	373 192	339 204
Vatten	36 679	34 103
Gas	-	172
Försäkringspremie	20 616	11 338
Sophämtning	50 093	58 128
Revision	26 815	16 623
Kameral förvaltning	40 760	37 799
Övriga driftskostnader	62 969	77 431
<b>Summa</b>	<b>881 429</b>	<b>753 956</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 155 016	79 105 016
-Nyanskaffningar	2 844 759	50 000
	81 999 775	79 155 016
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	39 137 360	39 137 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 019	-182 037
-Årets avskrivning enligt plan	-145 857	-99 982
	-427 876	-282 019
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 571 899</b>	<b>78 872 997</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 422 000	18 371 000
Taxeringsvärde mark:	30 749 000	21 889 000
	53 171 000	40 260 000

#### Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkringspremie	8 940	8 099
Kameral förvaltning	10 281	10 190
Övriga förutbetalda kostnader	3 135	-
	<b>22 356</b>	<b>18 289</b>

#### Not 5 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat kapital</i>
Vid årets början	56 608 213	2 221 868	-410 891	345 939
Disp. föreg. års res.		120 780	225 159	-345 939
Årets resultat				-81 207
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 608 213</b>	<b>2 342 648</b>	<b>-185 732</b>	<b>-81 207</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>Ränta 2010-12-31</i>	<i>Belopp</i>	<i>2009-12-31</i>
Ingående			20 500 000
Swedbank bundet till 17-03-24	4,82	9 000 000	
Swedbank rörlig	2,815	9 000 000	
Swedbank rörlig	2,375	2 500 000	
Swedbank rörlig	2,703	2 500 000	
Swedbank rörlig	3,05	2 500 000	
		<b>- 25 500 000</b>	<b>20 500 000</b>

Lånen är amorteringsfria.

#### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntor	162 034	90 187
Förutbetalda intäkter	478 185	146 960
Styrelsearvoden	42 400	-
Sociala avgifter	13 322	-
Revision	16 000	26 623
Fjärrvärme	62 909	43 308
Ei	30 153	3 860
Övriga upplupna kostnader	12 965	5 844
	<b>817 968</b>	<b>316 782</b>

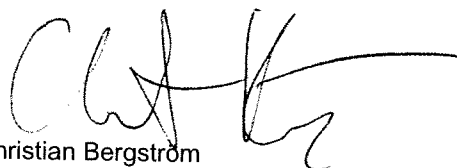
## Underskrifter

Ort och datum

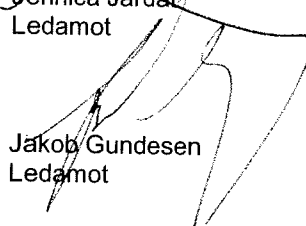
Stockholm 2011-03-29



Jennica Järdal  
Ledamot



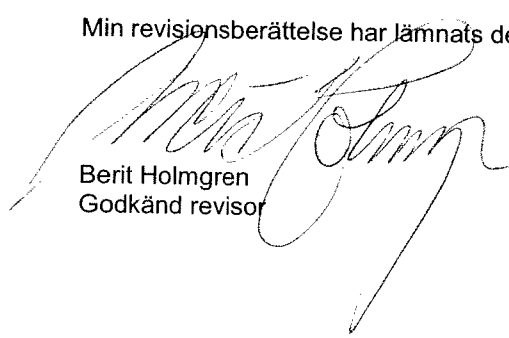
Christian Bergström  
Ledamot



Jakob Gundersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

5 april 2011



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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

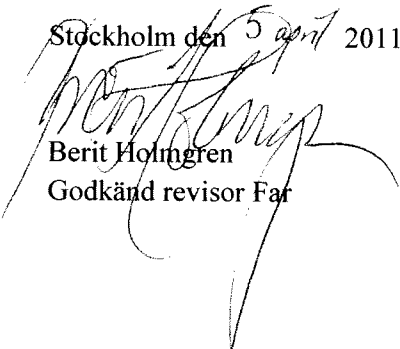
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 stadgarna. 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 redovisningssed 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2011

  
Berit Holmgren  
Godkänd revisor FAR