

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2011.

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 3~~1~~⁶ lägenheter med bostadsrätt, 1 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	2012-09-30

Butik/Twisted Handelsbolag	60	Ja	2013-03-31
Tryckeri/CH Tryckeri	145	Ja	2013-03-31
Ateljé/Öhlin Sophie	50	Nej	2012-07-31
Lager/Telenor Sverige AB	8	Ja	2012-09-30
Lager/AB Stokab	1	Ja	2013-04-28

I Föreningen finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
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	2010-2011	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via ComHem.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning endast får ske med styrelsens samtycke.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen från och med årsstämman haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Christian Bergström	Ledamot
Jakob Gundesén	Ledamot
Johan Marcus Terselius	Ledamot
Mika Laine Petex Chstedt	Suppleant Suppleant.

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

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

~~Hissrenovering enligt den ekonomiska planen.~~

Försäljning av en hyresrätt.

Fortsatta åtgärder efter vattenskada.

Föreningens ekonomi

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 302 (år 2011) 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.

Flerårsöversikt:

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Rörelsen intäkter (tkr)	1 958	1 932	2 080	2 070
Rörelseresultat	-349 064	-81 207	345 939	-173 625
Årsavgift/2 489 kvm bostadsrättsyta	595	582	618	634
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 044	10 578	8 460	9 080
Elkostnad/2 835 kvm totalyta	19	33	8	13
Värmekostnad/kvm totalyta	120	131	126	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	16

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

-426 453

årets resultat

-349 064

Totalt

-775 517

Disponeras så att:

avsätts till underhållsfond

159 513

uttag från underhållsfond

-49 037

balanseras i ny räkning

-885 993

Totalt

-775 517

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 958 957	1 931 753
Övriga intäkter		75 349	155
		2 034 306	1 931 908
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-824 666	-891 254
Reparationer och underhåll		-71 702	-96 495
Fastighetskatt		-77 884	-76 959
Arvoden, löner och sociala avgifter	3	-55 722	-111 761
Avskrivningar		-404 972	-145 857
Rörelseresultat		599 360	609 582
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		24 294	1 653
Räntekostnader		-972 718	-692 603
Resultat efter finansiella poster		-349 064	-81 368
Resultat före skatt		-349 064	-81 368
Skatt på årets resultat		-	161
Årets resultat		-349 064	-81 207

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	85 114 653	81 571 899
		85 114 653	81 571 899
Summa anläggningstillgångar		85 114 653	81 571 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		407 770	384 105
Avräkning för skatter och avgifter och andra fordringar		24 452	1 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 191	22 356
		455 413	408 298
Kassa och bank		2 629 868	3 117 660
Summa omsättningstillgångar		3 085 281	3 525 958
SUMMA TILLGÅNGAR		88 199 934	85 097 857
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		58 217 997	56 608 213
Upplåtelseavgifter		1 865 216	-
Fond för yttre underhåll		2 502 161	2 342 648
		62 585 374	58 950 861
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-426 453	-185 732
Årets resultat		-349 064	-81 207
		-775 517	-266 939
Summa eget kapital		61 809 857	58 683 922
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 500 000	25 500 000
Övriga långfristiga skulder		-	14 372
		25 500 000	25 514 372
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 383	143 396
Skatteskulder		-	-25 121
Övriga skulder		43 951	-36 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	767 743	817 968
		890 077	899 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 199 934	85 097 857
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		25 500 000	25 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa		25 500 000	25 500 000

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 beräknade livslängd.

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

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader och stambyte

0,25

-Fastighetsförbättringar

0,50

-Mark skrivs inte av

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hysesintäkter, bostäder	50 991	80 711
Hysesintäkter, lokaler	412 211	431 076
Årsavgifter, bostäder	1 483 059	1 403 808
Överlåtelseavgift	2 140	4 260
Pantsättningsavgift	2 556	4 264
Övriga intäkter	8 000	7 634
Övriga ersättningar	75 349	155
Summa	2 034 306	1 931 908

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel och service	58 304	82 999
Snöröjning	28 703	51 819
Städning och mattvätt	39 351	40 846
Fastighetsel	54 532	94 642
Fjärrvärme	341 663	373 192
Vatten	37 036	36 679
Gas	2 880	-
Försäkringspremie	21 779	20 616
Sophämtning	33 512	50 093
Kabel-TV	4 623	5 769
Revision	27 097	26 815
Kameral förvaltning	41 082	40 760
Mäklare, arkitekt	119 613	-
Övriga driftskostnader	14 491	67 024
Summa	824 666	891 254

Not 3 Arvoden, löner och sociala avgifter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvode	42 400	85 200
Sociala avgifter	13 322	26 203
Personalrepresentation	-	358
Summa	55 722	111 761

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	81 999 775	79 155 016
-Nyanskaffningar	3 947 725	2 844 759
	85 947 500	81 999 775
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	39 137 360	39 137 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-427 876	-282 019
-Årets avskrivning enligt plan	-404 971	-145 857
	-832 847	-427 876
Redovisat värde vid årets slut	85 114 653	81 571 899
Taxeringsvärde byggnader:	22 422 000	22 422 000
Taxeringsvärde mark:	30 749 000	30 749 000
	53 171 000	53 171 000
Taxeringsvärde bostäder:	50 200 000	50 200 000
Taxeringsvärde lokaler:	2 971 000	2 971 000
	53 171 000	53 171 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremie	9 169	8 940
Kameral förvaltning	12 513	10 281
comhem	1 509	3 135
Summa	23 191	22 356

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 608 213	-	2 342 648	-185 732	-81 207
Disp. föreg. års res.				-81 207	81 207
Upplåtelseavtal	1 609 784	1 865 216			
Yttre fond			159 513	-159 514	
Årets resultat					-349 064
Vid årets slut	58 217 997	1 865 216	2 502 161	-426 453	-349 064

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Swedbank</i>	<i>Ränta</i> <i>2011-12-31</i>	<i>Ränta</i> <i>2010-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2011-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2010-12-31</i>	<i>Slutbet</i> <i>dag</i>
2754833990	4,820%	4,820%	9 000 000	9 000 000	2017-03-24
2754834444	3,260%	2,815%	9 000 000	9 000 000	rörlig
2850315017	3,395%	2,375%	2 500 000	2 500 000	rörlig
2850853280	3,383%	2,703%	2 500 000	2 500 000	rörlig
832797957737971	3,400%	3,050%	2 500 000	2 500 000	rörlig
			25 500 000	25 500 000	

Lånen är amorteringsfria.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Upplupna räntor	130 233	110 659
Förutbetalda intäkter	510 017	478 185
Styrelsearvoden	42 400	42 400
Sociala avgifter	13 322	13 322
Revision	19 906	16 000
Fjärrvärme	40 184	62 909
Fastighetsel	3 556	30 153
Övriga upplupna kostnader	8 125	64 340
Summa	767 743	817 968

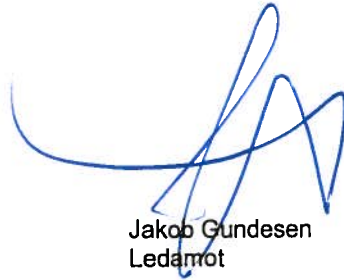
Underskrifter

Ort och datum

den 15 oktober 2012



Christian Bergström
Ledamot



Jakob Gundersen
Ledamot



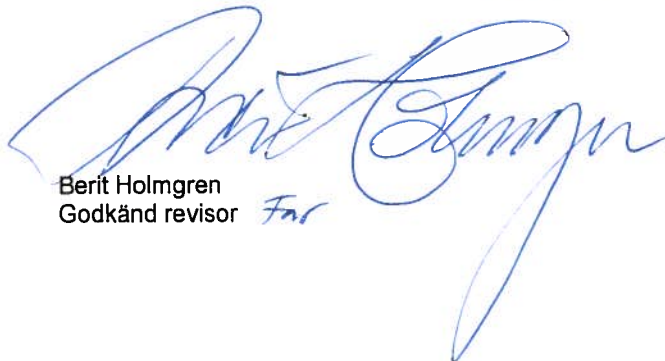
Marcus Terselius
Ledamot



Mika Laine
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

16 oktober 2012 med
avvikelse mot standardutformningen



Berit Holmgren
Godkänd revisor *Fnr*

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf URD 7 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf URD 7 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Årsstämma som behandlar resultat och ställning för föreningen samt föreningens styrelses ansvarsfrihet har inte hållits i enlighet med stadgarna inom 6 månader från bokslutstidpunkten.

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

Stockholm den

16 oktober 2012

Berit Holmgren

Godkänd revisor Far