

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf URD 7 för år 2012.

#### *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 2012 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 2012.

#### ***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***

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

Stockholm den

10 juni 2013

Berit Holmgren

Godkänd revisor Far

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen URD 7**  
769610-7973

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

DP K  
16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2012.

### 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 fastigheten

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 36 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.	Kontraktstyp
Cafe/Ulrika Öhman	50	Ja	2015-01-31	3-årig med förlängning
Frisör/Twisted Handelsbolag	60	Ja	2013-12-31	3-årig med förlängning
Tryckeri/CH Tryckeri	145	Ja	2013-12-31	3-årig med förlängning

K  
to 26  
DP

Ateljé/Öhlin Sophie	50	Nej	2013-07-31	4-månader med förlängning
Lager/Telenor Sverige AB	8	Ja	2014-09-30	1-årig med förlängning
Lager/AB Stokab	1	Ja	2013-04-28	5-årig med förlängning

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	
Renovering av tak	2012	
Byggnation av balkonger	2012-2013	

### 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.

ML  
BJ  
DD

## Styrelsen

Styrelsen från och med årsstämman haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Daniel Dudek	Ordförande
Mika Laine	Ledamot
Johan Östlin	Ledamot
Jose Garcia Valdecasas	Suppleant

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

## Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

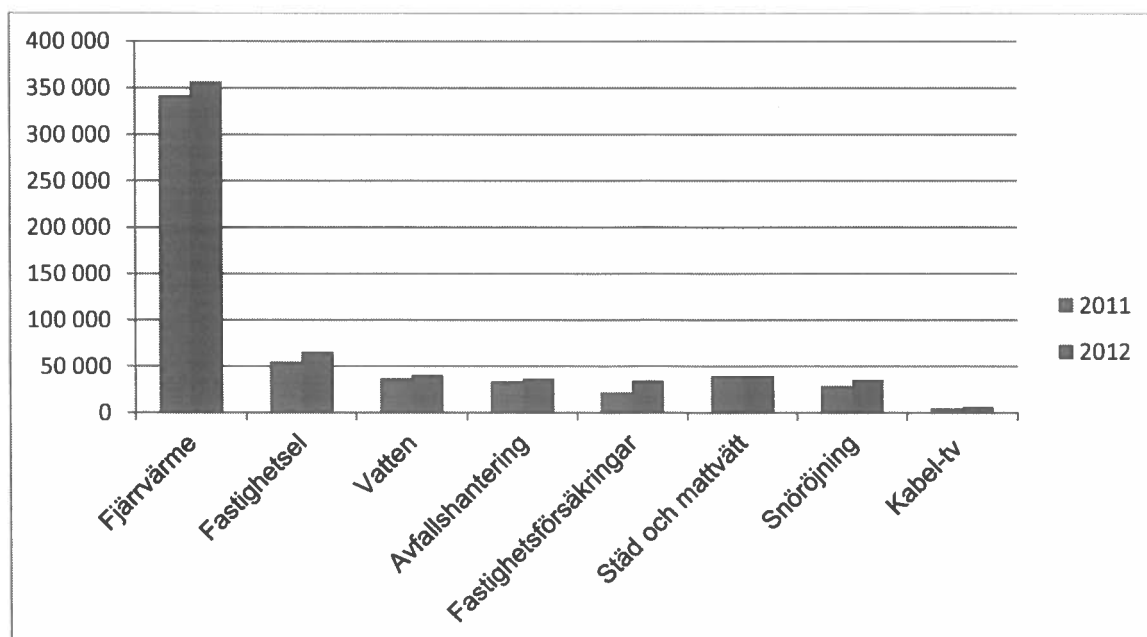
## Föreningens ekonomi

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 365 (år 2012) 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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fördelning av driftskostnader:



Handwritten signature and initials.

## Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har under våren 2013 fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi. I april 2013 tecknades avtal om försäljning av vind och ateljévåning till ett sammanlagt värde av 11,75 mkr.

Styrelsen bedömer att denna försäljning ger ekonomiskt utrymme till att både genomföra återstående planerade renoveringar på fastigheten samt reducera föreningens belåningsgrad. Styrelsen bedömer också att avgiften för boende i föreningen bör kunna sänkas på sikt. En översyn av avgifterna är planerad under 2013.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsen intäkter (tkr)	2 029	1 958	1 932	2 080	2 070
Rörelseresultat	-518 332	-349 064	-81 207	345 939	-173 625
Årsavgift/2 489 kvm bostadsrättsyta	612	595	582	618	634
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 847	10 044	10 578	8 460	9 080
Elkostnad/2 835 kvm totalyta	23	19	33	8	13
Värmekostnad/kvm totalyta	125	120	131	126	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13	13	16

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-885 993
årets resultat	-518 333
<b>Totalt</b>	<b>-1 404 326</b>
Disponeras så att:	
avsätts till underhållsfond	159 513
balanseras i ny räkning	-1 563 839
<b>Totalt</b>	<b>-1 404 326</b>

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

M  
Z  
JC  
DD

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2012-01-01- 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01- 2011-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 029 010	1 958 957
Övriga ersättningar erhållna från medlemmar		-	75 349
		2 029 010	2 034 306
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-814 876	-824 666
Reparationer och underhåll	3	-126 139	-71 702
Fastighetskatt		-80 215	-77 884
Arvoden och sociala avgifter	4	-57 825	-55 722
Avskrivningar		-508 012	-404 972
<b>Rörelseresultat</b>		<b>441 943</b>	<b>599 360</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		22 659	24 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 935	-972 718
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-518 333</b>	<b>-349 064</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-518 333</b>	<b>-349 064</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-518 333</b>	<b>-349 064</b>

KL  
JG  
DD



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	88 525 072 88 525 072	85 114 653 85 114 653
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 525 072</b>	<b>85 114 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		471 580	407 770
Avräkning för skatter och avgifter		33 998	24 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 021 540 599	23 191 455 413
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 058 296</b>	<b>2 629 868</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 598 895</b>	<b>3 085 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 123 967</b>	<b>88 199 934</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		58 217 997	58 217 997
Upplåtelseavgifter		1 865 216	1 865 216
Fond för yttre underhåll		2 612 637	2 502 161
		62 695 850	62 585 374
<b>Ansamlat förlust</b>			
Balanserad resultat		-885 993	-426 453
Årets resultat		-518 333	-349 064
		-1 404 326	-775 517
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 291 524</b>	<b>61 809 857</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 000 000 27 000 000	25 500 000 25 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Balkongkonto		-25 000	-
Leverantörsskulder	9	1 011 926	78 383
Övriga skulder		25 659	43 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	819 858 1 832 443	767 743 890 077
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 123 967</b>	<b>88 199 934</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Fastighetsinteckningar		27 000 000	25 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<b>Summa</b>		<b>27 000 000</b>	<b>25 500 000</b>

ML  
JG  
DD

## 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

5,00%

-Mark skrivs inte av



## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hysesintäkter, bostäder	75 974	50 991
Hysesintäkter, lokaler	413 805	412 211
Årsavgifter, bostäder	1 523 546	1 483 059
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 538	4 696
Hysesintäkter, garage och p-platser	1 138	1 110
Hysesintäkter, antenn	6 000	6 000
Övriga intäkter	9	890
<b>Summa</b>	<b>2 029 010</b>	<b>1 958 957</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel och service	52 316	58 304
Snöröjning	35 328	28 703
Städning och mattvätt	39 489	39 351
Fastighetsel	65 463	54 532
Fjärrvärme	356 608	341 663
Vatten	40 333	37 036
Försäkringspremie	34 845	21 779
Sophämtning	36 834	33 512
Kabel-tv	6 090	4 623
Revision	21 872	27 097
Kameral förvaltning	49 343	41 082
Mäklare, arkitekt	-	119 613
Bankkostnader	4 599	3 970
Föreningsavgifter	4 889	4 889
Konsultarvoden	13 500	-12 966
Övriga driftskostnader	53 367	21 478
<b>Summa</b>	<b>814 876</b>	<b>824 666</b>

### Not 3 Reparationer och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparation och underhåll, bostäder	8 564	22 732
Reparation och underhåll, lokaler	16 717	-
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	6 534	8 346
Reparation och underhåll, installationer	37 599	25 193
Reparation och underhåll, huskropp utvändigt	56 725	12 569
Reparation och underhåll, markytor	-	806
Reparation och underhåll, övrig	-	2 056
<b>Summa</b>	<b>126 139</b>	<b>71 702</b>

*Handwritten signature and initials:*  
A-34  
DD ML

**Not 4 Arvoden, löner och sociala avgifter**

	<b>2012-01-01- 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01- 2011-12-31</b>
Styrelsearvode	44 000	42 400
Sociala avgifter	13 825	13 322
<b>Summa</b>	<b>57 825</b>	<b>55 722</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 947 501	81 999 775
-Nyanskaffningar	3 918 431	3 947 725
	89 865 932	85 947 500
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	39 137 360	39 137 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-832 848	-427 876
-Årets avskrivning enligt plan	-508 012	-404 971
	-1 340 860	-832 847
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 525 072</b>	<b>85 114 653</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 422 000	22 422 000
Taxeringsvärde mark:	30 749 000	30 749 000
	<b>53 171 000</b>	<b>53 171 000</b>
Taxeringsvärde bostäder:	50 200 000	50 200 000
Taxeringsvärde lokaler:	2 971 000	2 971 000
	<b>53 171 000</b>	<b>53 171 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Försäkringspremie	18 340	9 169
Kameral förvaltning	12 792	12 513
comhem	1 536	1 509
Vatten/avlopp	2 353	-
<b>Summa</b>	<b>35 021</b>	<b>23 191</b>

*[Handwritten signature]*  
DD ML

## Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	58 217 997	1 865 216	2 502 161	-426 453	-349 064
Disp. föreg. års res.				-349 064	349 064
Avsättning yttre fond			159 513	-159 513	
Uttag yttre fond			-49 037	49 037	
Årets resultat					-518 333
<b>Vid årets slut</b>	<b>58 217 997</b>	<b>1 865 216</b>	<b>2 612 637</b>	<b>-885 993</b>	<b>-518 333</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Swedbank</i>	<i>Ränta 2012-12-31</i>	<i>Ränta 2011-12-31</i>	<i>Belopp 2012-12-31</i>	<i>Belopp 2011-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>
275 483 399-0	4,820%	4,820%	9 000 000	9 000 000	2017-03-24
275 483 444-4	2,238%	3,260%	9 000 000	9 000 000	rörlig 3 månader
285 031 501-7	2,194%	3,395%	2 500 000	2 500 000	rörlig 3 månader
285 085 328-0	2,344%	3,383%	2 500 000	2 500 000	rörlig 3 månader
795 773 797-1	3,800%	3,400%	2 500 000	2 500 000	rörlig 3 månader
795 773 797-1	2,968%	-	1 500 000	-	rörlig 3 månader
Lånen är amorteringsfria.			<b>27 000 000</b>	<b>25 500 000</b>	

## Not 9 Leverantörsskulder

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Leverantörsskulder*	1 011 926	78 383
<b>Summa</b>	<b>1 011 926</b>	<b>78 383</b>

\*Bland leverantörsskulder finns det skuld till Fästeb Bygg AB på 275 000 kr med förfalldatum 2013-01-09 och till Ewall Bygg AB på 618 174 kr med förfalldatum 2013-01-10.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

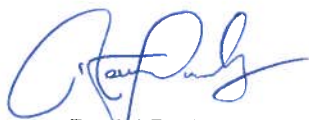
	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Upplupna räntor	116 396	130 233
Förutbetalda intäkter	511 235	510 017
Styrelsearvoden	42 400	42 400
Sociala avgifter	13 322	13 322
Renovering Ewall Bygg	51 743	-
Fjärrvärme	61 598	40 184
Fastighetsel	4 254	3 556
Revision	8 033	19 906
Årsredovisning	8 125	8 125
Övriga upplupna kostnader	2 752	-
<b>Summa</b>	<b>819 858</b>	<b>767 743</b>

*2012-12-31*  
DD ML

## Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 6 juni 2013



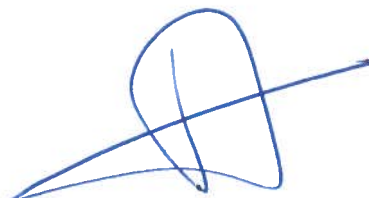
Daniel Dudek  
Ordförande



Mika Laine  
Ledamot



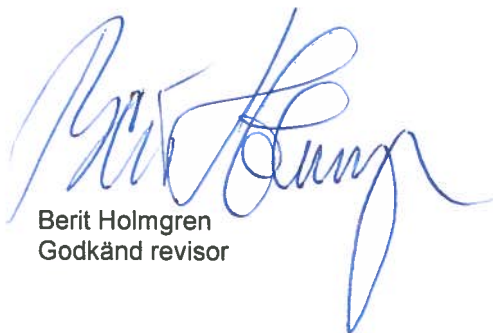
JOHAN ÖSTLIN  
~~Mika Laine~~  
Ledamot



Jose Garcia Valdecasas  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

10 juni 2013



Berit Holmgren  
Godkänd revisor