

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf URD 7 för år 2013.

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 revisionsd 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 2013 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 2013.

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.

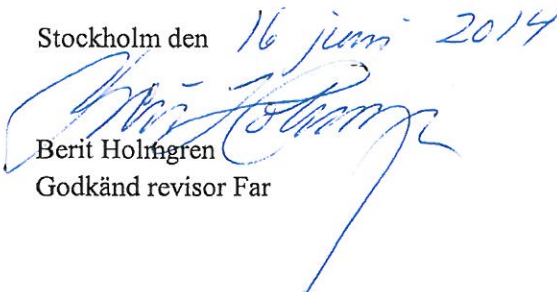
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 16 juni 2014


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen URD 7
769610-7973

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31


NH


18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2013.

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 lägenhet med hyresrätt och 4 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	2015-02-01	3-årig med förlängning
Frisör/Twisted Handelsbolag	60	Ja	2015-09-30	3-årig med förlängning
Tryckeri/CH Tryckeri	145	Ja	2014-09-30	3-årig med förlängning

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	2012-2013	
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 8 överlåtits.

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
Daniel Dudek	Ordförande
Mika Laine	Ledamot
Johan Östlin	Ledamot
Niclas Holhammar	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden och ytterligare 5-6 icke protokollförda möten. Anledningen till mängden oprotokollförda möten har varit av pragmatisk karaktär där stöd för alla åtgärder redan funnits i tidigare tagna och protokollförda beslut.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

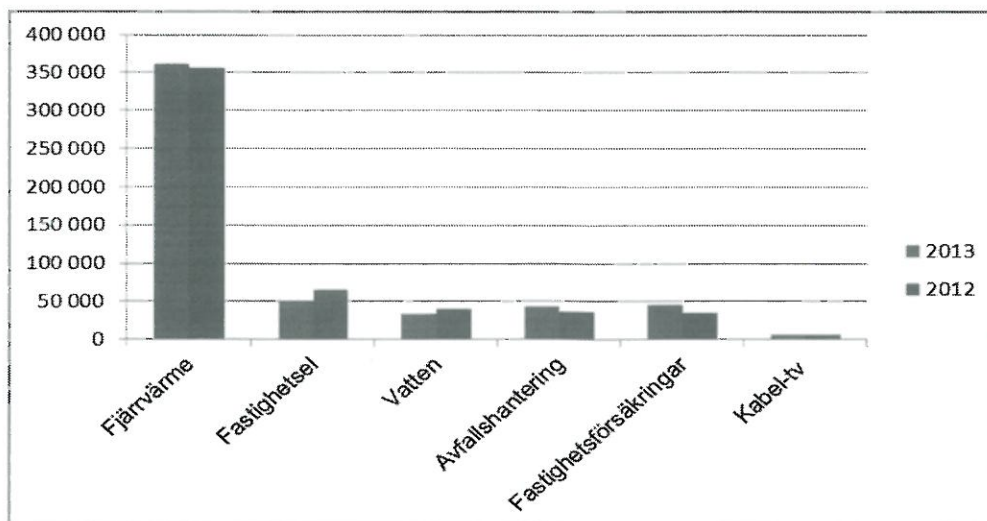
Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 210 kr per bostadslägenhet under 2013. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetskatten 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 date: 2013

Väsentliga händelser under året och 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 när alla större åtgärder som hissrenovering (2014), fasadputsning (2015), säkerhetsdörrar (2014) är färdigställda.

Under våren 2014 såldes föreningens sista hyresrätt till ett värde av 5,7 mkr vilket stärker ekonomin i föreningen än mer.

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsen intäkter (tkr)	2 076	2 029	1 958	1 932	2 080	2 070
Rörelseresultat (tkr)	-610	-518	-349	-81	346	-173
Årsavgift/2 576 kvm bostadsrättsyta*	609	612	595	582	618	634
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 540	10 847	10 044	10 578	8 460	9 080
Elkostnad/2 835 kvm totalyta	18	23	19	33	8	13
Värmekostnad/kvm totalyta	127	125	120	131	126	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	13	13	13	16

*Nyckeltalet stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse som gjorts.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 563 839
årets resultat	-798 119
Totalt	-2 361 958
Disponeras så att:	
avsätts till underhållsfond	187 602
balanseras i ny räkning	-2 549 560
Totalt	-2 361 958

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 076 333 2 076 333	2 029 010 2 029 010
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 268 019	-814 876
Reparationer och underhåll	3	-78 202	-126 139
Fastighetskatt		-76 110	-80 215
Arvoden och sociala avgifter	4	-36 872	-57 825
Avskrivningar	5	-655 104	-508 012
Rörelseresultat		-37 974	441 943
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 958	22 659
Räntekostnader		-762 103	-982 935
Resultat efter finansiella poster		-798 119	-518 333
Resultat före skatt		-798 119	-518 333
Årets resultat		-798 119	-518 333



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 309 872	88 525 072
Inventarier, verktyg och installationer		18 410	-
		88 328 282	88 525 072
Summa anläggningstillgångar		88 328 282	88 525 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		440 176	471 580
Övriga kortfristiga fordringar		16 698	58 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 715	35 021
		494 589	565 599
Kassa och bank		1 048 687	1 058 296
Summa omsättningstillgångar		1 543 276	1 623 895
SUMMA TILLGÅNGAR		89 871 558	90 148 967
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	8	60 740 649	58 217 997
Upplåtelseavgifter		5 842 564	1 865 216
Fond för yttre underhåll		2 772 150	2 612 637
		69 355 363	62 695 850
Ansamlat förlust			
Balanserat resultat		-1 563 839	-885 993
Årets resultat		-798 119	-518 333
		-2 361 958	-1 404 326
Summa eget kapital		66 993 405	61 291 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 502	1 011 926
Skatteskulder		469	-
Övriga skulder		51 166	25 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	741 016	819 858
		878 153	1 857 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 871 558	90 148 967
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		27 000 000	27 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa		27 000 000	27 000 000

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 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%

-Inventarier, verktyg och installationer

10,00%



Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter, bostäder	75 974	75 974
Hysesintäkter, lokaler	408 576	413 805
Årsavgifter, bostäder	1 570 729	1 523 546
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 192	8 538
Hysesintäkter, garage och p-platser	-	1 138
Hysesintäkter, antenn	6 000	6 000
Övriga intäkter	862	9
Summa	2 076 333	2 029 010

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och service	54 155	52 316
Snöröjning	74 236	35 328
Städning och mattvätt	41 734	39 489
Fastighetsel	51 395	65 463
Fjärrvärme	361 779	356 608
Vatten	34 673	40 333
Försäkringspremie	45 919	34 845
Sophämtning	42 773	36 834
Kabel-tv	6 149	6 090
Revision	24 172	21 872
Ekonomisk förvaltning	51 168	49 343
Mäklararvode	195 000	-
Ersättningar till hyresgäster	200 000	-
Juridik	35 563	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 682	12 038
Bankkostnader	4 580	4 599
Föreningsavgifter	4 925	4 889
Konsultarvoden	5 225	13 500
Övriga driftskostnader	17 891	41 329
Summa	1 268 019	814 876

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	6 074	8 564
Lokaler	2 123	16 717
Gemensamma utrymmen	12 624	6 534
Installationer	24 838	37 599
Huskropp utvändigt	15 232	56 725
Övrig	17 311	-
Summa	78 202	126 139

Not 4 Arvoden och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvode	28 058	44 000
Sociala avgifter	8 814	13 825
Summa	36 872	57 825

Not 5 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnaden	82 118	82 118
Fastighetsförbättringar	571 671	425 894
Inventarier	1 315	-
Summa	655 104	508 012

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	89 865 932	85 947 501
-Nyanskaffningar	438 589	3 918 431
	90 304 521	89 865 932
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	39 137 360	39 137 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 340 860	-832 848
-Årets avskrivning enligt plan	-653 789	-508 012
	-1 994 649	-1 340 860
Redovisat värde vid årets slut	88 309 872	88 525 072
Taxeringsvärde byggnader:	26 589 000	22 422 000
Taxeringsvärde mark:	35 945 000	30 749 000
	62 534 000	53 171 000
Taxeringsvärde bostäder:	59 400 000	50 200 000
Taxeringsvärde lokaler:	3 134 000	2 971 000
	62 534 000	53 171 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	19 699	18 340
Ekonomisk förvaltning	12 998	12 792
Comhem	1 538	1 536
Vatten/avlopp	3 480	2 353
Summa	37 715	35 021

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre rep. fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 217 997	1 865 216	2 612 637	-885 993	-518 333
Disp. föreg. års res.				-518 333	518 333
Inbetalda insatser	2 522 652				
Upplåtelseavgifter		3 977 348			
Avsättning yttre fond			159 513	-159 513	
Årets resultat					-798 119
Vid årets slut	60 740 649	5 842 564	2 772 150	-1 563 839	-798 119

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Swedbank	Ränta 2013-12-31	Ränta 2012-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Slutbet dag
275 483 3990	4,820%	4,820%	9 000 000	9 000 000	2017-03-24
275 483 4444	1,961%	2,238%	9 000 000	9 000 000	rörlig 3 månader
285 085 3280	1,817%	2,344%	2 500 000	2 500 000	rörlig 3 månader
285 306 2343	2,721%	2,740%	1 500 000	1 500 000	rörlig 3 månader
285 031 5017	-	2,194%	-	2 500 000	-
795 773 7971	-	3,800%	-	2 500 000	-
			22 000 000	27 000 000	

Lånen är amorteringsfria, men under året har 5 000 000 extra amorterats.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	107 696	116 396
Förutbetalda intäkter	522 434	511 235
Styrelsearvoden	35 229	42 400
Sociala avgifter	11 068	13 322
Renovering Ewall Bygg	-	51 743
Fjärrvärme	49 852	61 598
Fastighetsel	3 637	4 254
Revision	2 600	8 033
Årsredovisning	8 500	8 125
Övriga upplupna kostnader	-	2 752
Summa	741 016	819 858

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm den 13 juni 2014



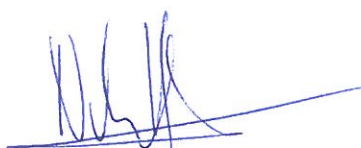
Daniel Dudek
Ordförande



Mika Laine
Ledamot



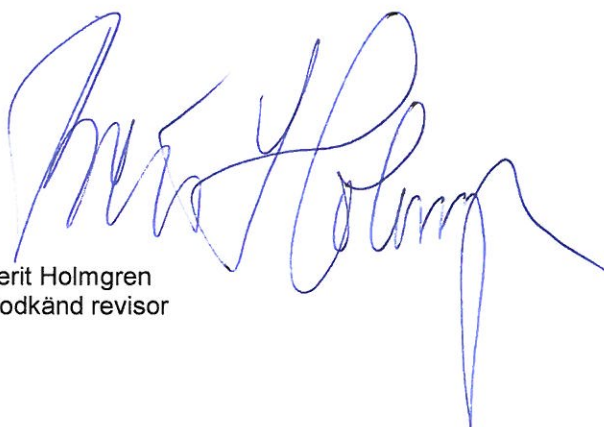
Johan Östlin
Ledamot



Niclas Holhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/6 - 2014



Berit Holmgren
Godkänd revisor