

Årsredovisning för

**Brf URD 7**

769610-7973

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf URD 7, 769610-7973, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

### 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 3 099 kvadratmeter, varav 2 797 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 302 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, enligt fastighetstaxeringen 2017.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5	23	12	1	-	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Cafe/Ulrika Öhman	50	Ja	2018-02-01	3-årig med förlängning
Frisör/Twisted Handelsbolag	60	Ja	2018-09-30	3-årig med förlängning
Tryckeri/CH Tryckeri	79	Ja	2017-09-30	3-årig med förlängning
Lager/Telenor Sverige AB	8	Ja	2016-09-30	1-årig med förlängning
Lager/AB Stokab	1	Ja	2018-04-28	5-årig med förlängning
Vanadis Psykoterapimottagning	47	Nej	2018-04-01	3-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	
Renovering av källare	2014	
Renovering av cykelrum	2014	
Byggnation av förråd	2014	
Byte av hissar	2014-2015	
Renovering av trapphus	2015-2016	
Säkerhetsdörrar	2015-2016	
Underhåll och åtgärder tak	2015-2016	
Fasadputsning	2016	Helt nya fasader
Renovering av fönster	2016	
Renovering av innergården	2017	Helt ny innergård

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholms stadsnät och kabel-tv via ComHem.

#### Revisorer

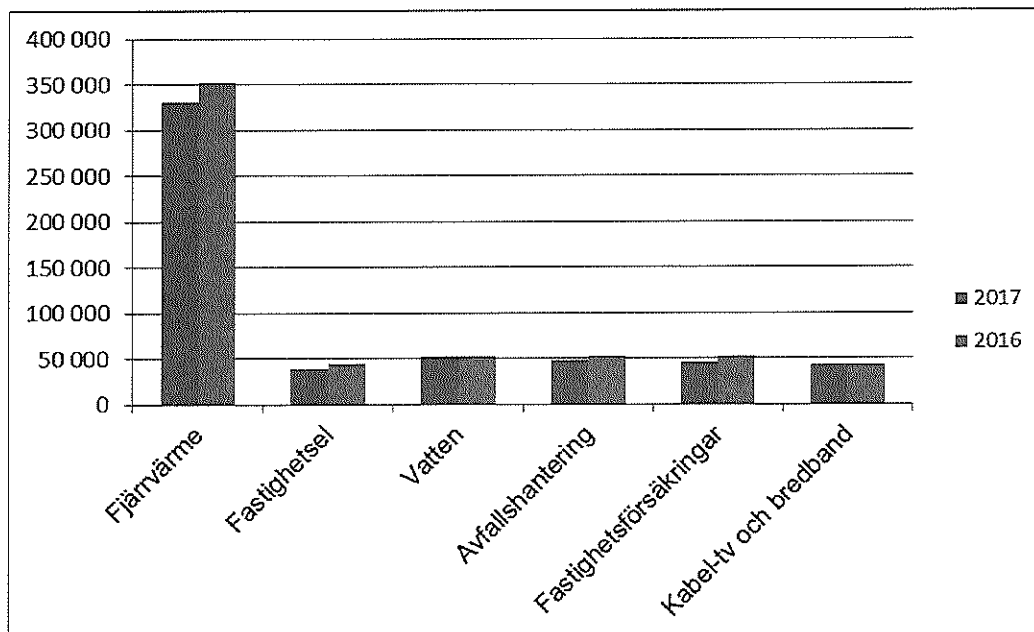
Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året som gått har styrelsen fortsatt med renoveringen av fastigheten.

Under sommaren totalrenoverades fastighetens innergård, tidigare gård ersattes av helt nya ytskikt samt att gården dränerades. Arbetet drog ut på tiden och avslutades först under hösten.

### Kostnadsutveckling



### Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsföreningar 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 bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 315 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.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket. From september 2014 ombyggnation av vinden påbörjades och fyra nya lägenheter fastställdes i mars 2017.

### MEDLEMSINFORMATION

#### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början - 59

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 5

Antalet medlemmar vid årets slut - 59

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

---

Namn	Uppdrag
Christian Hallebro	Ordförande

---

Mika Laine	Ledamot
Arash Sundin Alidoost	Ledamot
Therése Andrén Eggeborn	Ledamot
Bilal Malla	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christian Hallebro	Ordförande	Ställer upp till omval
Mika Laine	Ledamot	Ställer upp till omval
Arash Sundin Alidoost	Ledamot	Ställer ej upp till omval
Therése Andrén Eggeborn	Ledamot	Ställer ej upp till omval
Bilal Malla	Ledamot	Ställer upp till omval

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.  
Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Namn	Uppdrag
Ted Sporre	Valberedning
Henrik Karlsson	Valberedning

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i kr

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 797 kvm bostadsrättsyta och 3 099 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 168	2 212	2 033	2 000	2 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 912	-2 450	-2 224	-1 404	-798
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr *	607	670	646	655	609
Lån/kvm totalyta, kr *	7 230	7 634	6 222	7 232	8 540
Soliditet, %	75	76	80	75	80

\* Uppgifterna är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av upplåtelse och ombyggnationer.

#### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 628 269	10 904 944	3 334 956	-6 553 126	-2 450 112
Avsättning till underhållsfond			222 273	-222 273	
Uttag från underhållsfond			-1 774 590	1 774 590	
Föregående års resultat					2 450 112
Årets resultat				-2 450 112	-1 912 140
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 628 269</b>	<b>10 904 944</b>	<b>1 782 639</b>	<b>-7 450 921</b>	<b>-1 912 140</b>

**Resultatdisposition beträffande vinst eller förlust**

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat -7 450 921  
årets resultat -1 912 140

**Totalt -9 363 061**

disponeras så att:

avsätts till underhållsfond 243 732  
uttag från underhållsfond -822 128  
balanseras i ny räkning -8 784 665

**Summa -9 363 061**

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>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 167 525	2 212 018
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 167 525</b>	<b>2 212 018</b>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-2 320 665	-2 842 773
Personalkostnader	3	-76 945	-58 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 374 896	-1 261 817
Övriga rörelsekostnader		-6 974	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 779 480</b>	<b>-4 163 332</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 611 955</b>	<b>-1 951 314</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		1 801	805
Räntekostnader		-301 986	-499 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 185</b>	<b>-498 798</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 912 140</b>	<b>-2 450 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 912 140</b>	<b>-2 450 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 912 140</b>	<b>-2 450 112</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	92 286 578	93 641 726
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 711	104 459
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 371 289</b>	<b>93 746 185</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 371 289</b>	<b>93 746 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		416 656	402 651
Övriga fordringar		78	44 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 087	135 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>470 821</b>	<b>582 938</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		376 054	803 769
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>376 054</b>	<b>803 769</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>846 875</b>	<b>1 362 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 218 164</b>	<b>95 132 892</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser (BRF)		66 628 269	66 628 269
Upplåtelseavgifter (BRF)		10 904 944	10 904 944
Yttre fond (BRF)		1 782 639	3 334 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 315 852</b>	<b>80 868 169</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat förlust		-7 450 921	-6 553 126
Årets förlust		-1 912 140	-2 450 112
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 363 061</b>	<b>-9 003 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 952 791</b>	<b>71 864 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	22 405 000	22 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 405 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		80 479	452 022
Skatteskulder		35 669	10 628
Övriga skulder		42 081	43 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	702 144	762 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>860 373</b>	<b>1 267 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 218 164</b>	<b>95 132 892</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	4-5%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

## Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 698 870	1 728 315
Hysesintäkter lokaler	453 424	417 570
Hysesintäkter antenn	6 000	6 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 179	15 083
Övriga avgifter och intäkter	52	45 050
<b>Summa</b>	<b>2 167 525</b>	<b>2 212 018</b>

## Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskötsel och städning	145 050	171 604
Löpande reparationer	528 070	40 710
Periodiskt underhåll	822 128	1 774 590
Fjärrvärme	330 781	352 299
El	38 788	44 808
Vatten	51 828	52 226
Sophämtning	47 792	51 769
Försäkringspremier	45 225	51 855
Kabel-tv och bredband	43 335	43 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 257	87 826
Revisionsarvode	25 424	26 612
Kameral förvaltning (avtal)	57 818	55 456
Övriga förvaltningskostnader	25 519	38 522
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 965	7 734
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 960	4 873
Bankavgifter	3 675	3 603
Abonnemang energikontroll	10 848	6 870
Övriga kostnader	16 202	28 382
<b>Summa</b>	<b>2 320 665</b>	<b>2 842 773</b>

### Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	90 837	309 175
Lokaler	-	800
Gemensamma utrymmen	65 801	968 297
Hiss	-	28 750
Installationer	126 052	110 542
Markytor	539 438	-
Huskropp	-	357 026
<b>Summa</b>	<b>822 128</b>	<b>1 774 590</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader *Styrelsearvoden och sociala kostnader*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode:	58 549	44 698
Sociala kostnader	18 396	14 044
	<b>76 945</b>	<b>58 742</b>

#### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	347 216	347 217
Fastighetsförbättringar	1 007 932	898 732
Inventarier, verktyg och installationer	19 748	15 868
<b>Summa</b>	<b>1 374 896</b>	<b>1 261 817</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	59 739 945	54 133 728
-Årets investeringar		5 606 217
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	59 739 945	59 739 945
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 235 579	-3 989 630
-Årets avskrivningar	-1 355 148	-1 245 949
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 590 727	-5 235 579
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>92 286 578</b>	<b>93 641 726</b>
Taxeringsvärde byggnad	27 783 000	25 983 000
Taxeringsvärde mark	53 461 000	48 108 000
<b>Summa</b>	<b>81 244 000</b>	<b>74 091 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	75 800 000	70 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 444 000	4 091 000
<b>Summa</b>	<b>81 244 000</b>	<b>74 091 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	19 725
-Årets anskaffningar		105 862
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	125 587
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 128	-5 260
-Årets avskrivning	-19 748	-15 868
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 876	-21 128
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>84 711</b>	<b>104 459</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Snöröjningsavtal	4 360	9 343
Fastighetsförsäkring	16 716	21 930
Kameral förvaltning	14 454	14 454
Fastighetsförvaltning	7 712	7 712
Kabel-tv och bredband	10 845	10 823
<b>Summa</b>	<b>54 087</b>	<b>64 262</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kredit nr Handelsbanken	Räntesats % 2017-12-31	Räntesats % 2016-12-31	Slutbet dag	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
275 483 3990 Swedbank		4,820	2017-03-24	0	9 000 000
275 483 4444 Swedbank		0,366	Rörlig, 3 mån	0	9 000 000
285 778 2755 Swedbank		1,500	Rörlig, 3 mån	0	2 000 000
285 802 9719 Swedbank		1,390	Rörlig, 3 mån	0	2 000 000
239490 SHB	1,05		Rörlig, 3 mån	500 000	0
251923 SHB	0,95		Rörlig, 3 mån	487 500	0
251924 SHB	0,92		2018-09-30	2 937 500	0
251925 SHB	0,93		2019-09-30	3 500 000	0
251926 SHB	0,97		2020-09-30	3 990 000	0
251927 SHB	1,15		2021-09-30	4 000 000	0
251928 SHB	1,61		2022-09-30	3 000 000	0
251929	2,36		2025-09-30	1 995 000	0
251930	2,71		2027-09-30	1 995 000	0
<b>Summa</b>				<b>22 405 000</b>	<b>22 000 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 380 000 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 20 505 000 kr.

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	546 469	536 842
Upplupen ränta	1 076	77 339
Styrelsearvode	44 800	44 800
Sociala avgifter	14 076	14 076
Fjärrvärme	48 479	50 778
Fastighetsel	3 523	3 508
Revisionsarvode	25 000	24 300
Årsredovisning	11 062	10 533
Övriga poster	7 659	-
<b>Summa</b>	<b>702 144</b>	<b>762 176</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

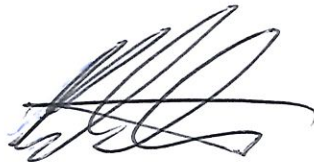
## Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 29/6 -18



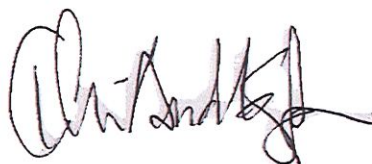
Christian Hallebro  
Ordförande



Mika Laine  
Ledamot



Arash Sundin Alidoost  
Ledamot



Therése Andrén Eggeborn  
Ledamot



Bilal Malla  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

3 juli 2018



Berit Holmgren  
Godkänd revisor FAR

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf URD 7 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Annan information än årsredovisningen*

*Det är styrelsen som har ansvaret för att ordinarie föreningsstämma hålls inom 6 månader efter bokslutstidpunkten, i enlighet med stadgarna § 27. Detta har inte kunnat ske p ga sent inkomna handlingar till revisorn.*

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf URD 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

*3 juli 2018*

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

*Berit Holmgren*  
Berit Holmgren

Godkänd revisor Far