

Årsredovisning för

Brf URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Välkommen till Årsredovisningen för Brf Urd 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2022.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annan särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Kontaktinformation

Postadress: S:t Eriksgatan 100, Stockholm

Mail: styrelsen@urd7.se

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB

Org.nr 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf URD 7, 769610-7973, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Urd 7	2007	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar. 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. Föreningens fastighet ligger på adress Sankt Eriksgatan 100 och Hålsningehöjden 3.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt, enligt fastighetstaxeringen 2022.

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
Rocket Coffee AB	50	Ja	2024-06-30	3-årig med förlängning
Vasastans Blommor	60	Ja	2023-12-31	3-årig med förlängning
Tryckeri/CH Tryckeri	79	Ja	2023-09-30	3-årig med förlängning
Lager/AB Stokab (Förråd)	1	Ja	2024-04-28	5-årig med förlängning
Vanadis Psykoterapi	47	Nej	2024-04-01	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 är framtagen år 2019 och sträcker sig till 2033. Den tidigare underhållsplanen som fanns upprättades 2007-04-16 och sträckte 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
Spolning av stammarna	2021	
OVK	2021-2022	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholms stadsnät där möjlighet till TV-tjänster kan erhållas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

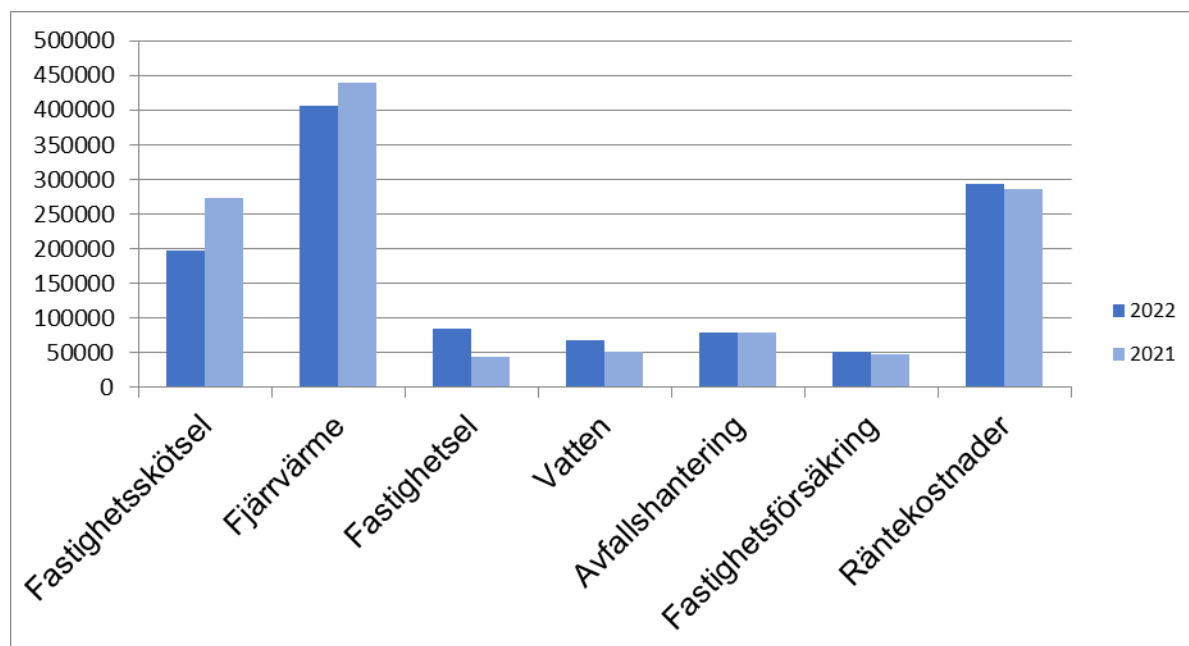
Trots omvärldsläget med kriget i Ukraina, hög inflation med skenande elpriser och räntor, så har året varit stabilt för föreningen avseende kostnader och utgifter för drift och underhåll. Vi har fortsatt en stabil ekonomi och fortsatt positivt kassaflöde och en stabil likviditet. Vi har fortsatt kunnat bibehålla våra avgifter på samma nivå under året och förutser inte heller några större justeringar det kommande året.

Väsentliga händelser under efter räkenskapsåret

Vi har heller inga planerade större underhållsåtagande framför oss vilket ju också är en positiv faktor. Det kan dock vara läge under det kommande året att göra en noggrannare översyn och möjlig justering eller förskjutning av vårt underhållsbehov, dock med bibehållet fokus på fastighetens tekniska skick och dess underhållsplan som ligger till grund. Styrelsens bedömning är att vi som förening befinner oss i ett hyggligt läge trots det allmänna och utmanade ekonomiska marknadsläget.

Vi har påverkats av högre räntekostnader på de två senaste omläggningarna av föreningens lån. Detta gör att vi i ännu högre utsträckning bör fortsätta ha fokus på att hantera föreningens lån så att vi kan minska vår belåningsgrad de kommande åren och få en bättre balans i ekonomin i sin helhet.

Kostnadsutveckling



Föreningens ekonomi

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den del av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början - 64

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 7

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 8

Antalet medlemmar vid årets slut - 63

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske i enlighet med de rutiner som gäller samt efter styrelsens godkännande. En administrationsavgift kan tas ut enligt stadgar med högst 10% av ett prisbasbelopp.

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
Bilal Malla	Ordförande

Per-Olof Andersson	Ledamot
Thomas Brandt	Ledamot
Gustav Kjellberg	Ledamot
Kristofer Eriksson	Ledamot (avgått sept –22)

Under ordinarie föreningsstämma omvaldes nuvarande styrelse bestående som nu består av fyra ledamöter och en suppleant (en tidigare styrelsemedlem avgått i samband med utträde ur föreningen).

Mandatperioden för styrelsen är på 2 år och löper ut vid ordinarie stämma 2023.

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte, samt några ej protokollförda möten.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Ted Sporre	Valberedning
Kristina Kindblom	Valberedning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Eugen Voinitch	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 229 738	2 203 874	2 164 915	2 194 207	2 174 525
Resultat efter finansiella poster	-1 089 911	-1 005 924	-635 440	-678 495	-721 392
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	606	608	607	607
Lån/kvm totalyta	6 580	6 713	6 847	6 981	7 107
Soliditet, %*	75,54	75,47	75,25	75,49	75,10
Årets amorteringar	415 000	415 250	415 000	388 750	380 000
Genomsnittlig skuldränta, %	2,13	1,50	1,42	1,47	1,40
Räntekänslighet**	9,14	9,44	9,80	9,86	10,12

*Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel.

**Räntekänslighet= Summa Totala lån/Totala omsättningen. Visar hur mycket i procent avgifterna borde öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	66 628 269	10 904 944	1 967 176	-11 582 928	-1 005 924
Avsättning till underhållsfond			338 352	-338 352	
Uttag från underhållsfond			-95 916	95 916	
Föregående års resultat				-1 005 923	1 005 924
Årets resultat					-1 089 911
Belopp vid årets utgång	66 628 269	10 904 944	2 209 612	-12 831 287	-1 089 911

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-12 831 287
Årets resultat	-1 089 911
Totalt	-13 921 198

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond enligt stadgar	400 422
Uttag från underhållsfond (årets underhåll)	-164 970
Balanseras i ny räkning	-14 156 650
Totalt	-13 921 198

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 229 738	2 203 874
Övriga rörelseintäkter		96 891	9 400
Summa nettoomsättning		2 326 629	2 213 274
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift-fastighetskostnader	2	-1 701 598	-1 510 836
Personalkostnader	3	-62 194	-60 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 360 510	-1 364 120
Summa rörelsekostnader		-3 124 302	-2 935 110
Rörelseresultat		-797 673	-721 836
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		354	1 145
Räntekostnader		-292 592	-285 233
Summa finansiella poster		-292 238	-284 088
Resultat efter finansiella poster		-1 089 911	-1 005 924
Resultat före skatt		-1 089 911	-1 005 924
Årets resultat		-1 089 911	-1 005 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	85 510 855	86 865 993
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 136	16 508
Summa materiella anläggningstillgångar		85 521 991	86 882 501
Summa anläggningstillgångar		85 521 991	86 882 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		429 920	436 945
Övriga fordringar		20 964	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 467	55 605
Summa kortfristiga fordringar		505 351	492 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 113 205	1 281 000
Summa kassa och bank		1 113 205	1 281 000
Summa omsättningstillgångar		1 618 556	1 773 550
SUMMA TILLGÅNGAR		87 140 547	88 656 051
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		66 628 269	66 628 269
Upplåtelseavgifter		10 904 944	10 904 944
Yttre fond		2 209 612	1 967 176
Summa bundet eget kapital		79 742 825	79 500 389
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-12 831 287	-11 582 928
Årets förlust		-1 089 911	-1 005 924
Summa ansamlad förlust		-13 921 198	-12 588 852
Summa eget kapital		65 821 627	66 911 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	12 810 000	16 981 250
Summa långfristiga skulder		12 810 000	16 981 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8,9	7 581 250	3 825 000
Leverantörsskulder		98 287	136 879
Skatteskulder		-	2 336
Övriga skulder		46 491	37 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	782 892	761 503
Summa kortfristiga skulder		8 508 920	4 763 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 140 547	88 656 051

Noter

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 20,6 % 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

Materiella anläggningstillgångar:

	År
-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	20-25
-Inventarier	5

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 703 189	1 696 532
Hysesintäkter lokaler	503 181	496 445
Hysesintäkter förråd	1 258	
Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	22 095	10 882
Övriga intäkter	15	15
Summa	2 229 738	2 203 874

Not 2 Drift-fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och städning	197 044	273 297
Löpande reparationer	320 783	173 104
Periodiskt underhåll	164 970	95 916
Fjärrvärme	405 554	438 563
El	85 081	44 925
Vatten	67 719	51 819
Sophämtning	79 375	79 680
Försäkringspremier	51 550	47 098
Kabel-tv och bredband	36 972	37 045
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	127 019	127 659
Fastighetsavgift/Tidigare år	-	-1 136
Postbefordran	1 869	1 434
Revisionsarvode	22 958	22 927
Kameral förvaltning	65 060	63 624
Övriga förvaltningskostnader	37 185	29 923
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	14 643	4 751
IT-tjänster	791	791
Bankavgifter	7 112	6 476
Övriga kostnader	15 913	12 940
Summa	1 701 598	1 510 836

Specificering periodiskt underhåll

Material		63 401
Bostäder		1 091
Lokaler		16 063
Gemensamma utrymmen	9 685	
Hiss		6 042
Installationer	118 590	2 775
Huskropp	36 695	6 544
Summa	164 970	95 916

Not 3 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode:	50 400	47 300
Sociala kostnader	11 794	12 854
Summa	62 194	60 154

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	347 216	347 217
Fastighetsförbättringar	1 007 922	1 007 938
Inventarier, verktyg och installationer	5 372	8 965
Summa	1 360 510	1 364 120

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	59 739 945	59 739 945
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	59 739 945	59 739 945
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 011 312	-10 656 157
-Årets avskrivningar	-1 355 138	-1 355 155
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 366 450	-12 011 312
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
Redovisat värde vid årets slut	85 510 855	86 865 993
Taxeringsvärde byggnad	38 275 000	32 730 000
Taxeringsvärde mark	95 199 000	80 054 000
Summa	133 474 000	112 784 000
Taxeringsvärde bostäder	127 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde lokaler	6 474 000	6 784 000
Summa	133 474 000	112 784 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	125 587
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	125 587
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-109 079	-100 114
-Årets avskrivning	-5 372	-8 965
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 451	-109 079
Redovisat värde vid årets slut	11 136	16 508

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	20 801	22 428
Kameral förvaltning	16 863	16 265
Tekniskförvaltning	7 560	4 957
Bredband	9 243	11 955
Summa	54 467	55 605

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Kredit nr</i> <i>Handelsbanken</i>	<i>Räntesats %</i> <i>2022-12-31</i>	<i>Räntesats %</i> <i>2021-12-31</i>	<i>Slutbet</i> <i>dag</i>	<i>Belopp</i> <i>2022-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2021-12-31</i>
239490	3,100	1,550	2023-01-20	500 000	500 000
251923	3,600	1,450	2023-03-30	325 000	325 000
575479	3,600	1,610	2023-03-30	2 896 250	3 000 000
251929	2,360	2,360	2025-09-30	1 930 000	1 930 000
251930	2,710	2,710	2027-09-30	1 307 500	1 618 750
452625	0,870	0,870	2023-09-30	3 860 000	3 860 000
507865	1,080	1,080	2026-09-30	4 000 000	4 000 000
507866	0,960	0,960	2025-09-30	3 447 500	3 447 500
507868	0,960	0,960	2025-09-30	2 125 000	2 125 000
Summa				20 391 250	20 806 250
Långfristiga lån				12 810 000	16 981 000
Kortfristiga lån*				7 581 250	3 825 000
Summa				20 391 250	20 806 000

*Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga.

Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	567 718	573 090
Upplupen ränta	2 289	1 507
Styrelsearvode	47 600	44 800
Sociala avgifter	12 935	14 076
Fjärrvärme	63 427	65 413
El	11 906	-
Vatten	12 660	10 495
Sophantering	21 046	17 339
Snöröjning	5 906	-
Revisionsarvode	23 030	22 906
Årsredovisning	14 375	11 877
Summa	782 892	761 503

Underskrifter

Ort och datum

Bilal Malla
Styrelseordförande

Per-Olof Andersson
Styrelseledamot

Thomas Brandt
Styrelseledamot

Gustav Kjellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB