

Brf URD 7
Sankt Eriksgatan 100
11331 Stockholm

Telefon:
E-post: styrelsen@urd7.se

Årsredovisning

för

Brf URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg
Redovisning AB
Handläggare: www.valorem.se
Telefonnummer: 08-20 35 03

Styrelsen för Brf URD 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 mark innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ligger på adress Sankt Eriksgatan 100 och Hälsningehöjden 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	2027-06-30	3-årig med förlängning
Vasastans Blommor	60	Ja	2026-12-31	3-årig med förlängning
CH Tryckeri AB	79	Ja	2027-12-31	3-årig med förlängning
Lager/AB Stokab (Förråd)	1	Ja	2029-04-28	5-årig med förlängning
Vanadis Psykoterapi	47	Nej	2027-04-01	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	Helt ny innergård
Renovering av innergården	2017	

Spolning av stammarna	2021	
OVK	2021-2022	
Radonmätning	2023	slutfördes jan 2024 med godkänt resultat

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

Det gångna året har fört med sig fortsatta kostnadsökningar i spåren av inflationstrycket som tycks ha ebbat ut från föregående år.

Främst är det kostnadsökningar för våra största poster inom värme, renhållning, el och räntor på våra lån som påverkat oss rejält.

Styrelsen har haft en utmanande period de senaste åren att hitta en bra balans mellan intäkter och kostnader. Det har inneburit att styrelsens arbete mest kretsat till att, genom ett aktivt budgetarbete, fortsätta fokusera på kostnadskontroll och dialoger med diverse leverantörer av tjänster till vår förening. Målet har varit bibehållen likviditet på ca 1 Mkr eller ett ökat positivt kassaflöde så att vi fortsatt ska kunna ha möjligheten att hantera oförutsedda händelser inom den tekniska förvaltningen, utan att för den delen behöva höja avgifterna eller göra avkall på underhållsplanen.

Styrelsen konstaterar att arbetet framåt kommer fortsatt att handla om att bibehålla balansen mellan kostnader och intäkter samt en djupare översyn och prioriteringar av de tjänster som vi köper in. Mycket kommer också att handla om hur ränteläget ser ut framåt hösten 2025 då vi har lån som behöver läggas om från låga räntenivåer.

Givet att de stora fastighetsrelaterade underhållen ligger bakom oss så bedömer styrelsen att utsikterna ser goda ut för att uppnå de finansiella målen och en förening i god ekonomisk balans utan att göra några större förändringar i den nuvarande situationen.

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.

Årets förlust beror till större delen på gjorda avskrivningar på fastigheten. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras löpande av föreningens årsavgifter och hyresavgifter.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början - 63

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 6

Antalet medlemmar vid årets slut - 62

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
Julia Törnberg	Ledamot
Thomas Brandt	Ledamot avgång 2025-02-28
Gustav Kjellberg	Ledamot
Emma Lagerqvist	Suppleant
Amanda Svedberg	Suppleant

Under ordinarie föreningsstämma omvaldes nuvarande styrelse bestående som nu består av fyra ledamöter och två suppleanter.

Mandatperioden för styrelsen är på 2 år och löper ut vid ordinarie stämma 2025.

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Ted Sporre	Valberedning
Kristina Kindblom	Valberedning
Per-Olof Andersson	Valberedning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Eugen Voinitch	Ordinarie extern	Carlsson & Partners

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 313	2 274	2 230	2 204	2 165
Resultat efter finansiella poster	-1 002	-1 030	-1 090	-1 006	-635
Soliditet (%)	75,52	75,33	75,54	75,47	75,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	608	609	607	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 346	6 480	6 580	6 714	6 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 031	7 179	7 290	7 439	7 587
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	106	87	116	239
Räntekänslighet (%)	11,57	11,81	11,97	12,26	12,48
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	191	180	173	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,98	74,28	76,39	76,98	78,57

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 628	10 905	2 445	-14 157	-1 030	64 792
Avsättning till underhållsfond			400	-400		0
Uttag från underhållsfond			-49	49		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 030	1 030	0
Årets resultat					-1 002	-1 002
Belopp vid årets utgång	66 628	10 905	2 796	-15 538	-1 002	63 790

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 537 560
årets förlust	-1 001 622
	-16 539 182

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 422
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-60 210
i ny räkning överföres	-16 879 394
	-16 539 182

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 313 063	2 274 413
Övriga rörelseintäkter	2	48 750	14 410
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 361 813	2 288 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 446 064	-1 496 096
Övriga externa kostnader		-4 744	0
Personalkostnader	5	-80 602	-61 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 358 539	-1 359 205
Summa rörelsekostnader		-2 889 949	-2 916 592
Rörelseresultat		-528 136	-627 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 903	5 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 389	-407 259
Summa finansiella poster		-473 486	-402 199
Resultat efter finansiella poster		-1 001 622	-1 029 968
Resultat före skatt		-1 001 622	-1 029 968
Årets resultat		-1 001 622	-1 029 968

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 800 565	84 155 706
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 682	7 080
Summa materiella anläggningstillgångar		82 804 247	84 162 786
Summa anläggningstillgångar		82 804 247	84 162 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		423 497	467 628
Övriga fordringar		16 765	12 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 672	65 979
Summa kortfristiga fordringar		513 934	545 859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 144 412	1 306 236
Summa kassa och bank		1 144 412	1 306 236
Summa omsättningstillgångar		1 658 346	1 852 095
SUMMA TILLGÅNGAR		84 462 593	86 014 881

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 533 213	77 533 213
Fond för yttre underhåll		2 796 005	2 445 064
Summa bundet eget kapital		80 329 218	79 978 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 537 560	-14 156 650
Årets resultat		-1 001 622	-1 029 968
Summa fritt eget kapital		-16 539 182	-15 186 619
Summa eget kapital		63 790 036	64 791 658
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 307 500	12 810 000
Summa långfristiga skulder		5 307 500	12 810 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 357 500	7 270 000
Förskott från kunder		1	0
Leverantörsskulder		74 711	203 519
Skatteskulder		4 091	2 410
Övriga skulder		49 420	52 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	879 333	884 865
Summa kortfristiga skulder		15 365 056	8 413 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 462 593	86 014 881

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 001 622	-1 029 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 358 539	1 359 205
Betald skatt		-2 832	11 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		354 085	340 359
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		44 131	-37 708
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 693	-11 513
Förändring av leverantörsskulder		-128 808	105 232
Förändring av kortfristiga skulder		-8 540	107 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 175	504 281
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-415 000	-311 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-415 000	-311 250
Årets kassaflöde		-161 825	193 031
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 306 236	1 113 205
Likvida medel vid årets slut		1 144 412	1 306 236

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

Hyres - 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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 700 041	1 700 052
Hysesintäkter lokaler	586 845	553 616
Hysesintäkter förråd	1 486	1 394
Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	24 660	19 329
Övriga bidrag och ersättningar	48 781	14 432
	2 361 813	2 288 823

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	183 864	264 561
Löpande reparationer	37 008	98 456
Periodiskt underhåll*	60 210	49 481
Fjärrvärme	484 584	446 899
Elkostnader	55 320	56 756
Vatten	104 100	87 762
Sophämtning	125 584	94 610
Försäkringspremie	56 260	52 690
Kabel-tv och bredband	36 784	36 743
Fastighetsavgift och skatt	131 570	129 889
Fastighetsavgift tidigare år	0	11 393
Postbefordran	1 679	2 290
Revisionsarvode	24 232	23 417
Kameral förvaltning	69 096	67 257
Övriga förvaltningskostnader	46 087	34 373
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	11 131	17 314
IT-tjänster	1 154	979
Bankavgifter	3 619	6 047
Övriga kostnader	13 783	15 180
	1 446 065	1 496 097

Not 4 Specifiering periodiskt underhåll*

	2024	2023
Underhåll bostäder	11 460	1 230
Underhåll gemensamma utrymmen	0	2 400
Underhåll installationer	48 750	45 851
	60 210	49 481

Not 5 Styrelsearvoden och sociala kostnader
(inga anställda)

	2024	2023
Styrelsearvode	61 500	49 000
Sociala avgifter	19 102	12 291
Summa personalkostnader	80 602	61 291

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	59 739 945	59 739 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	59 739 945	59 739 945
Ingående avskrivningar byggnader	-14 721 599	-13 366 450
Årets avskrivningar	-1 355 141	-1 355 149
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-16 076 740	-14 721 599
Ingående anskaffningsvärden mark	39 137 360	39 137 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
Utgående redovisat värde	82 800 565	84 155 706
Taxeringsvärden byggnader	38 275 000	38 275 000
Taxeringsvärden mark	95 199 000	95 199 000
	133 474 000	133 474 000
Taxeringsvärde bostäder	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde lokaler	6 474 000	6 474 000
	133 474 000	133 474 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 587	125 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 587	125 587
Ingående avskrivningar	-118 507	-114 451
Årets avskrivningar	-3 398	-4 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 905	-118 507
Utgående redovisat värde	3 682	7 080

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	23 917	22 777
Kameral förvaltning	18 109	17 274
Tekniskförvaltning	8 962	8 642
Bredband	12 204	9 128
Serviceavtal hiss	10 480	5 480
Energilicens	0	2 678
	73 672	65 979

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken 239490*	3,950	2025-01-22	500 000	500 000
Handelsbanken 251923*	3,950	2025-01-02	325 000	325 000
Handelsbanken 251929*	2,350	2025-09-30	1 930 000	1 930 000
Handelsbanken 251930	2,710	2027-09-30	1 307 500	1 307 500
Handelsbanken 507865	1,080	2026-09-30	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken 507866*	0,960	2025-09-30	3 447 500	3 447 500
Handelsbanken 507868*	0,960	2025-09-30	2 125 000	2 125 000
Handelsbanken 575479*	3,950	2025-01-02	2 170 000	2 585 000
Handelsbanken 638426*	3,950	2025-01-02	3 860 000	3 860 000
			19 665 000	20 080 000
Kortfristig del av långfristig skuld*			14 357 500	7 270 000

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	584 072	579 134
Upplupen ränta	65 092	87 130
Styrelsearvode	57 300	48 300
Sociala avgifter	18 004	12 613
Fjärrvärme	62 080	68 771
El	6 084	5 981
Vatten	17 000	18 786
Sophantering	30 701	23 726
Revisionsarvode	24 000	23 224
Årsredovisning	15 000	14 375
Mattservice	0	2 825
	879 333	884 865

Stockholm 2025 - -

Bilal Malla
Ordförande

Gustav Kjellberg

Julia Törnberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bilal Malla

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2025-03-05 08:40:42 UTC



Gustav Peter Kjellberg

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2025-03-08 11:45:55 UTC



JULIA TÖRNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2025-03-08 13:49:25 UTC



EUGEN VOINITCH

Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2025-03-09 10:32:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.