

Brf URD 7
Sankt Eriksgatan 100
11331 Stockholm

Telefon:
E-post: styrelsen@urd7.se

Årsredovisning

för

Brf URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2023

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 2023.

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	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	
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

Föreningen har i år inte haft några större planerade underhåll inom ramen för den underhållsplan som ligger till grund för den tekniska förvaltningen av våra fastigheter, och som vi tillika följer och uppdaterar löpande. Styrelsen har arbetat aktivt med kostnadskontroll kring våra upphandlade tjänster. Detta har medfört att, trots de ökade kostnaderna relaterade till våra upplåningskostnader på befintliga lån pga högre räntor och för inflationsjusterade kostnader för framförallt uppvärmning, som de största kostnadsposterna för föreningen, vi ändå lyckats bibehålla nuvarande avgifter på samma nivå som vi haft de senaste åren. Den höga inflationen som varit under året ser att ha mattats av rejält och samtidigt bedöms räntenivån ha toppat. Detta är positivt, och för oss som föreningen kan vi konstatera att vi har klarat av en utmanande period utan att för den delen behövt justera alltför mycket i vår ekonomiska förvaltning. Att vi har fortsatt positivt kassaflöde får anses vara ett ytterligare ett gott tecken på vår fortsatta resa mot en stabil ekonomi.

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 3 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början - 63

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 6

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

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 2024.

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte, samt ett antal ej protokollförda möten.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Ted Sporre	Valberedning
Kristina Kindblom	Valberedning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Eugen Voinitch	Ordinarie extern	Carlsson & Partners

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 274	2 230	2 204	2 165	2 194
Resultat efter finansiella poster	-1 030	-1 090	-1 006	-635	-678
Soliditet (%)	75,33	75,54	75,47	75,49	75,25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	609	607	608	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 480	6 580	6 714	6 848	6 982
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 179	7 290	7 439	7 587	7 736
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	87	116	239	225
Räntekänslighet (%)	11,81	11,97	12,26	12,48	12,73
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	180	173	143	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,28	76,39	76,98	78,57	77,48

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	2 210	-12 831	-1 090	65 822
Avsättning till underhållsfond			400	-400		0
Uttag från underhållsfond			-165	165		0
Årets resultat					-1 030	-1 030
Belopp vid årets utgång	66 628	10 905	2 445	-13 066	-2 120	64 792

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 156 650
årets förlust	-1 029 968
	-15 186 618

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	400 422
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 481
i ny räkning överföres	-15 537 559
	-15 186 618

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 274 413	2 229 738
Övriga rörelseintäkter		14 410	96 891
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 288 823	2 326 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 496 096	-1 701 598
Personalkostnader	5, 6	-61 291	-62 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 359 205	-1 360 510
Summa rörelsekostnader		-2 916 592	-3 124 302
Rörelseresultat		-627 769	-797 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 060	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 259	-292 592
Summa finansiella poster		-402 199	-292 238
Resultat efter finansiella poster		-1 029 968	-1 089 911
Resultat före skatt		-1 029 968	-1 089 911
Årets resultat		-1 029 968	-1 089 911

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 956 320	68 303 536
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	16 199 386	17 207 319
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 080	11 136
Summa materiella anläggningstillgångar		84 162 786	85 521 991
Summa anläggningstillgångar		84 162 786	85 521 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		467 628	429 920
Övriga fordringar		12 252	20 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 979	54 466
Summa kortfristiga fordringar		545 859	505 350
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 306 236	1 113 205
Summa kassa och bank		1 306 236	1 113 205
Summa omsättningstillgångar		1 852 095	1 618 556
SUMMA TILLGÅNGAR		86 014 881	87 140 547

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 533 213	77 533 213
Fond för yttre underhåll		2 445 064	2 209 612
Summa bundet eget kapital		79 978 277	79 742 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 156 650	-12 831 287
Årets resultat		-1 029 968	-1 089 911
Summa fritt eget kapital		-15 186 619	-13 921 198
Summa eget kapital		64 791 658	65 821 627
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 810 000	12 810 000
Summa långfristiga skulder		12 810 000	12 810 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 270 000	7 581 250
Leverantörsskulder		203 519	98 287
Skatteskulder		2 410	0
Övriga skulder		52 428	46 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	884 865	782 892
Summa kortfristiga skulder		8 413 223	8 508 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 014 881	87 140 547

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 029 968	-1 089 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 359 205	1 360 510
Betald skatt	11 122	-23 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	340 359	247 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-37 708	7 025
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 513	1 139
Förändring av leverantörsskulder	105 232	-38 592
Förändring av kortfristiga skulder	107 911	30 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 281	247 206
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-4 171 250
Amortering av lån	-311 250	3 756 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-311 250	-415 000
Årets kassaflöde	193 031	-167 794
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 113 205	1 281 000
Likvida medel vid årets slut	1 306 236	1 113 205

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

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.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 700 052	1 703 189
Hysesintäkter lokaler	553 616	503 181
Hysesintäkter förråd	1 394	1 258
Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	19 329	22 094
Övriga bidrag och ersättningar	14 432	96 906
	2 288 823	2 326 628

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

	2023	2022
Fastighetsskötsel	264 561	197 044
Löpande reparationer	98 456	320 783
Periodiskt underhåll	49 481	164 970
Fjärrvärme	446 899	405 554
Elkostnader	56 756	85 081
Vatten	87 762	67 719
Sophämtning	94 610	79 375
Försäkringspremie	52 690	51 550
Kabel-tv och bredband	36 743	36 972
Fastighetsavgift och skatt	129 889	127 019
Fastighetsavgift tidigare år	11 393	0
Postbefordran	2 290	1 869
Revisionsarvode	23 417	22 958
Kameral förvaltning	67 257	65 060
Övriga förvaltningskostnader	34 373	37 185
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	17 314	14 643
IT-tjänster	979	791
Bankavgifter	6 047	7 112
Övriga kostnader	15 180	15 913
	1 496 097	1 701 598

Not 4 Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll bostäder	1 230	0
Underhåll gemensamma utrymmen	2 400	9 685
Underhåll installationer	45 851	118 590
Underhåll huskropp utvändigt	0	36 696
	49 481	164 971

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Inga anställda		

Not 6 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	49 000	50 400
Sociala avgifter	12 291	11 794
Summa personalkostnader	61 291	62 194

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 847 205	32 847 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 847 205	32 847 205
Ingående avskrivningar	-3 681 029	-3 333 813
Årets avskrivningar	-347 216	-347 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 028 245	-3 681 029
Akkumulerat anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
Utgående ackumulerade nedskrivningar	39 137 360	39 137 360
Utgående redovisat värde	67 956 320	68 303 536
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 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 892 740	26 892 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 892 740	26 892 740
Ingående avskrivningar	-9 685 421	-8 677 499
Årets avskrivningar	-1 007 933	-1 007 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 693 354	-9 685 421
Utgående redovisat värde	16 199 386	17 207 319

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 587	125 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 587	125 587
Ingående avskrivningar	-114 451	-110 395
Årets avskrivningar	-4 056	-4 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 507	-114 451
Utgående redovisat värde	7 080	11 136

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 777	20 801
Kameral förvaltning	17 274	16 863
Tekniskförvaltning	8 642	7 560
Bredband	9 128	9 243
Servisavtal hiss	5 480	0
Energilicens	2 678	0
	65 979	54 467

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 239490	4,950	2024-01-22	500 000	500 000
Handelsbanken 251923	5,150	2024-01-02	325 000	325 000
Handelsbanken 251929	2,360	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	5,150	2024-01-02	2 585 000	2 896 250
Handelsbanken 638426	4,750	2024-01-02	3 860 000	3 860 000
			20 080 000	20 391 250
Kortfristig del av långfristig skuld*			7 270 000	7 581 250

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	579 134	567 718
Upplupen ränta	87 130	2 289
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala avgifter	12 613	12 935
Fjärrvärme	68 771	63 427
El	5 981	11 906
Vatten	18 786	12 660
Sophantering	23 726	21 046
Snöröjning	0	5 906
Revisionsarvode	23 224	23 030
Årsredovisning	14 375	14 375
Mattservice	2 825	0
	884 865	782 892

Stockholm 2024-03-.....

Bilal Malla
Ordförande

Per-Olof Andersson

Thomas Brandt

Gustav Kjellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-.....

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

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."

Björn Thomas Douglas Brandt

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2024-03-20 09:27:34 UTC



Bilal Malla

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2024-03-21 06:32:31 UTC



Gustav Peter Kjellberg

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2024-03-24 09:20:09 UTC



Per Olof Herbert Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2024-03-24 12:17:47 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: [REDACTED]

2024-03-24 15:29:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: H25AL-DQMUA-EEZQ3-2P17C-X4NOA-PHAKX

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>