allabrf.se

Årsredovisning för

Brf URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

Brf URD 7
769610-7973

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf URD 7, 769610-7973, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende år 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 2 882 kvadratmeter, varav 2 580 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 302 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, enligt fastighetstaxeringen 2016.
Under de senaste åren har fyra nya lägenheter byggts utav tidigare vindsutrymmen. Den första lägenheten blev klar för inflytt 2015-12-18, den andra 2016-08-15 och de två sista 2017-04-01. En ny fastighetsdeklaration kommer att lämnas under år 2017 och nya uppgifter kommer först till nästa års bokslut.

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

allabrf.se

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	

Förvaltning
Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:
Fastighetsförvaltning och städning via 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.
På våren 2016 inleddes en renovering av fastighetens fasader som under många år varit i dåligt skick. Under arbetets gång visade det sig att fasaderna var sämre än väntat vilket resulterade i valet att bygga helt nya fasader ovanpå de gamla. Detta resulterade i att projektet blev dyrare än beräknat. I samband med att fasaden målades lyftes detaljer fram om tidigare varit övermålade för att mer efterlikna byggnadens tidiga utseende.

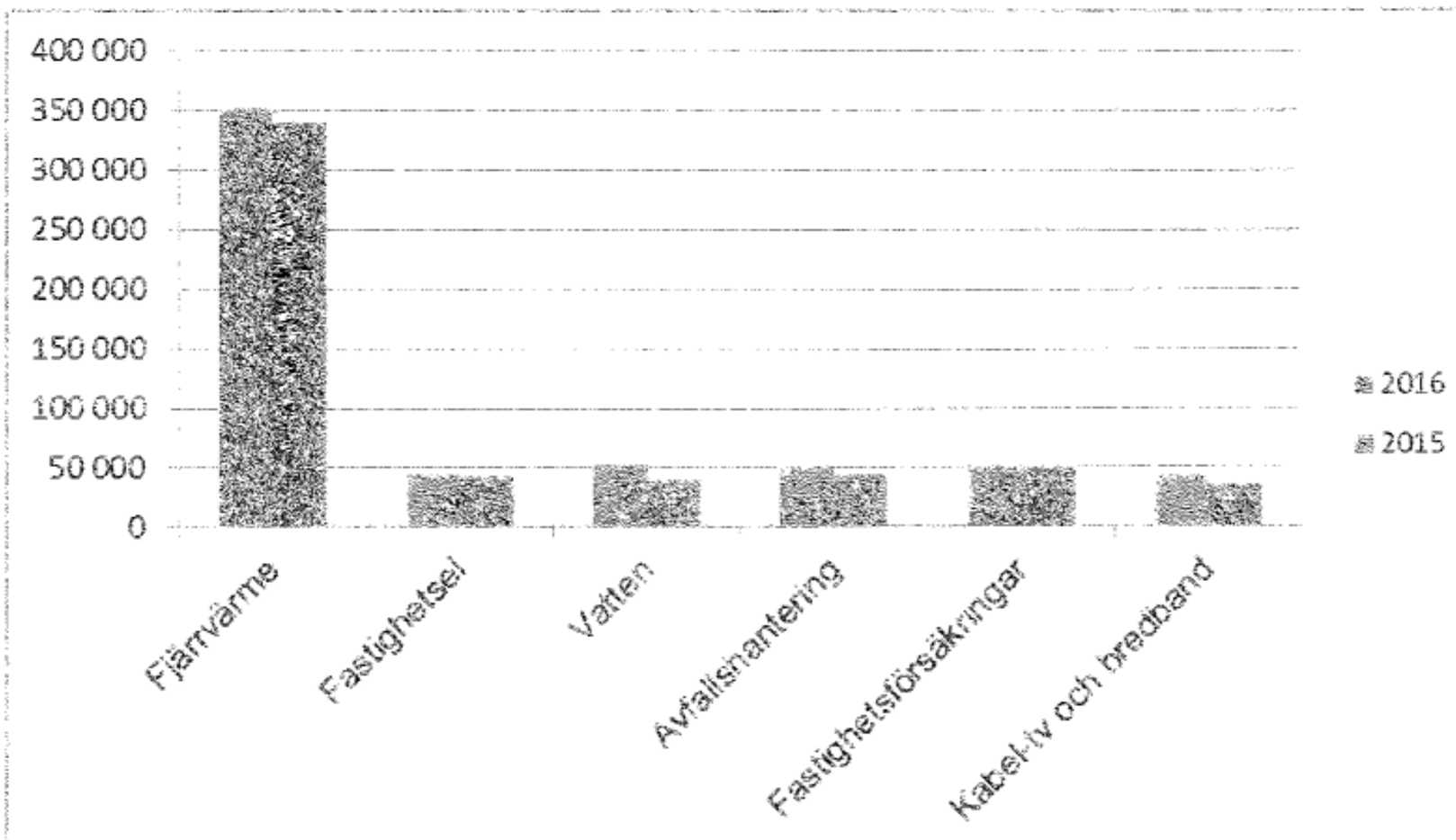
Under sommaren tillfördes även fastigheten två nya balkonger.

Efter avslutad fasadrenovering genomfördes ett byte av de resterande fönsterbågar som ännu inte hade bytts till aluminium. I samband med bytet sattes även isolerglas in i för att minska lägenheternas uppvärmningsbehov och sänka bullret från gatan. Flertalet lägenheter som tidigare saknat korrekt ventilation förseddes med nya spaltventiler.

Under det andra halvåret har styrelsen bland annat påbörjat en översyn av föreningens ekonomi både vad gäller föreningens lån samt vad gäller avtal med underleverantörer. Föreningen har även bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Dina Försäkringar från och med 2017-06-01.

Styrelsen har även skrivit avtal för renovering av innergården. Ett arbete som kommer att påbörjas snarast.

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 1 268 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. En ny fastighetsdeklaration kommer att lämnas under år 2017 och en ny fastighetstaxering kommer att ändras först till nästa års bokslut.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar
Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.
Antalet medlemmar vid årets början - 53
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 9
Antalet medlemmar vid årets slut - 56

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

allabrf.se

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
Daniel Dudek	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*
Daniel Dudek	Ledamot	*Ställer ej upp till omval*

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden och ytterligare 5 icke protokollförda arbetsmöten till stöd för de beslut som tagits samt saker som berör pågående projekt.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Ingen valberedning har kunnat väljas	

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 580 kvm bostadsrättsyta och 2 882 totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen	*2016*	*2015*	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning, tkr	2 212	2 033	2 000	2 076	1 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 450	-2 224	-1 404	-798	-518
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr *	670	646	655	609	612
Lån/kvm totalyta, kr *	7 634	6 222	7 232	8 540	10 847
Soliditet, %	76	80	75	80	68

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

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	66 628 269	10 904 944	3 147 354	-4 141 129	-2 224 395
Avsättning till underhållsfond			187 602	-187 602	
Föregående års resultat					2 224 395
Årets resultat				-2 224 395	-2 450 112
Belopp vid årets utgång	**66 628 269**	**10 904 944**	**3 334 956**	**-6 553 126**	**-2 450 112**

Resultatdisposition beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 553 126
årets resultat	-2 450 112
Totalt	**-9 003 238**
disponeras så att:	
avsätts till underhållsfond	222 273
uttag från underhållsfond	-1 774 590
balanseras i ny räkning	-7 416 250
Summa	**-9 003 238**

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

allabrf.se

Brf URD 7
769610-7973

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	***2016-01-01-2016-12-31***	***2015-01-01-2015-12-31***
Nettoomsättning	*1*	2 212 018	2 033 435
Summa nettoomsättning		**2 212 018**	**2 033 435**
Fastighetskostnader			
Drift-fastighetskostnader	*2*	-2 842 773	-2 657 133
Personalkostnader	*3*	-58 742	-70 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4*	-1 261 817	-1 025 699
Summa rörelsekostnader		**-4 163 332**	**-3 753 234**
Rörelseresultat		**-1 951 314**	**-1 719 799**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		805	130
Räntekostnader		-499 603	-504 726
Summa finansiella poster		**-498 798**	**-504 596**
Resultat efter finansiella poster		**-2 450 112**	**-2 224 395**
Resultat före skatt		**-2 450 112**	**-2 224 395**
Årets resultat		**-2 450 112**	**-2 224 395**

allabrf.se

Brf URD 7
769610-7973

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	***2016-12-31***	***2015-12-31***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	93 641 726	89 281 458
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	104 459	14 465
Summa materiella anläggningstillgångar		**93 746 185**	**89 295 923**
Summa anläggningstillgångar		**93 746 185**	**89 295 923**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		402 651	393 980
Övriga fordringar	*7*	44 567	23 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	135 720	53 529
Summa kortfristiga fordringar		**582 938**	**471 189**
Kassa och bank			
Kassa och bank		803 769	3 686 114
Summa kassa och bank		**803 769**	**3 686 114**
Summa omsättningstillgångar		**1 386 707**	**4 157 303**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 132 892**	**93 453 226**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	*11*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser (BRF)		66 628 269	66 628 269
Upplåtelseavgifter (BRF)		10 904 944	10 904 944
Yttre fond (BRF)		3 334 956	3 147 354
Summa bundet eget kapital		**80 868 169**	**80 680 567**
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-6 553 126	-4 141 129
Årets förlust		-2 450 112	-2 224 395
Summa fritt eget kapital		**-9 003 238**	**-6 365 524**
Summa eget kapital		**71 864 931**	**74 315 043**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	22 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		**22 000 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		452 022	385 238
Skatteskulder		10 628	133
Övriga skulder		43 135	28 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	762 176	724 200
Summa kortfristiga skulder		**1 267 961**	**1 138 183**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 132 892**	**93 453 226**

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. 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 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.

allabrf.se

Noter till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 728 315	1 607 828
Hyresintäkter lokaler	417 570	413 693
Hyresintäkter antenn	6 000	6 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 083	4 891
Övriga avgifter och intäkter	45 050	523
Summa	**2 212 018**	**2 032 935**

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskötsel och städning	171 604	174 125
Löpande reparationer	40 710	333 507
Periodiskt underhåll	1 774 590	1 414 145
Fjärrvärme	352 299	339 612
El	44 808	42 129
Vatten	52 226	40 674
Sophämtning	51 769	43 632
Försäkringspremier	51 855	49 437
Kabel-tv och bredband	43 034	36 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 826	77 331
Revisionsarvode	26 612	16 339
Kameral förvaltning (avtal)	55 456	54 184
Övriga förvaltningskostnader	38 522	9 213
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 734	11 123
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 873	-
Bankavgifter	3 603	4 254
Abonnemang energikontroll	6 870	-
Övriga kostnader	28 382	11 260
Summa	**2 842 773**	**2 657 133**

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	309 175	691 340
Lokaler	800	22 365
Gemensamma utrymmen	968 297	480 052
Hiss	28 750	-
Installationer	110 542	137 557
Markytor	-	1 094
Huskropp	357 026	81 737
Summa	**1 774 590**	**1 414 145**

allabrf.se

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvode:	44 698	53 571
Sociala kostnader	14 044	16 831
	58 742	**70 402**

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	***2015-01-01-2015-12-31***
Byggnader	347 217	347 216
Fastighetsförbättringar	898 732	676 510
Inventarier, verktyg och installationer	15 868	1 973
Summa	**1 261 817**	**1 025 699**

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	***2015-12-31***
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	54 133 728	51 907 540
-Årets investeringar	5 606 217	2 226 188
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	59 739 945	54 133 728
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 989 630	-2 965 903
-Årets avskrivningar	-1 245 949	-1 023 726
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 235 579	-3 989 629
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
Redovisat värde vid årets slut	**93 641 726**	**89 281 459**
Taxeringsvärde byggnad	25 983 000	26 589 000
Taxeringsvärde mark	48 108 000	35 945 000
Summa	**74 091 000**	**62 534 000**
Taxeringsvärde bostäder	70 000 000	59 400 000
Taxeringsvärde lokaler	4 091 000	3 134 000
Summa	**74 091 000**	**62 534 000**

allabrf.se

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	19 725	19 725
-Årets anskaffningar	105 862	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	19 725
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 260	-3 287
-Årets avskrivning	-15 868	-1 973
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 128	-5 260
Redovisat värde vid årets slut	**104 459**	**14 465**

Not 7 Pågående arbete

	2016-12-31	*2015-12-31*
Pågående arbete, hissar	-	613 712
Aktiverade nedlagda utgifter	-	-613 712
Pågående arbete för annans räkning	-	-

Arbetet avslutades under 2015 och omfördes till fastighetsförbättringar.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Snöröjningsavtal	9 343	-
Fastighetsförsäkring	21 930	21 153
Kameral förvaltning	14 454	15 739
Fastighetsförvaltning	7 712	5 000
Kabel-tv och bredband	10 823	11 638
Summa	**64 262**	**53 530**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kredit nr Swedbank	*Räntesats % 2016-12-31*	*Räntesats % 2015-12-31*	*Slutbet dag*	*Belopp 2016-12-31*	*Belopp 2015-12-31*
275 483 3990	4,820	4,820	2017-03-24	9 000 000	9 000 000
275 483 4444	0,366	0,573	Rörlig, 3 mån	9 000 000	9 000 000
285 778 2755	1,500	-	Rörlig, 3 mån	2 000 000	-
285 802 9719	1,390	-	Rörlig, 3 mån	2 000 000	-
Summa				**22 000 000**	**18 000 000**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 22 000 000 kr.

allabrf.se

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förskottsbetalda avgifter/hyror	536 842	509 412
Upplupen ränta	77 339	77 853
Styrelsearvode	44 800	44 400
Sociala avgifter	14 076	13 950
Fjärrvärme	50 778	48 938
Fastighetsel	3 508	4 225
Revisionsarvode	24 300	22 000
Årsredovisning	10 533	2 807
Övriga poster	-	615
Summa	**762 176**	**724 200**

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf URD 7
769610-7973

Underskrifter

Ort och datum 2017.06.09

Christian Hallebro
Ordförande

Mika Laine
Ledamot

Daniel Dudek
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2017
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR

allabrf.se
Carlsson & Partners
REVISIONSBYRÅ AB

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 2016.

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 2016 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.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 revisionssed 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 12 juni 2017

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Berit Holmgren
Godkänd revisor Far