

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Drakhemmet, org.nr 769604-3798.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Drakhemmet för
räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Drakhemmet
ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Drakhemmet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 6 maj 2014


Ralf Toresson

Årsredovisning
för
Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2013

Anna Dahlén
[Signature]
[Signature]
Johanna Bär
[Signature]

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-27 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Beteckning: Hemmet 11, Stockholm

Förvärvades år 2000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheten bebyggdes år 1938-1939 och består av 1 flerbostadshus i 1 till 8 våningar. Värdeår är 1938. Byggnadens totalyta är 2379 kvadratmeter, varav 2146 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 233 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten består av 38st medlemslägenheter varav 4st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st bostadslägenheter, 2 st hyreslokaler, 1 antenn och 1 reklamlplats.

AD

SA

JL

JB

J.S

Lägenhetsfördelningen för bostäder är:

14 st på 1 rok, 14 st på 2 rok samt 14 st på 3 rok. Av dessa är hyresrätterna 2 st på 1 rok och 2 st på 3 rok.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Hyresgäst	Yta	Löptid
Restaurang	Löwenbräu	111	3 år (2014-12-31)
GSM-antenn	Tele2	1	3 år (2014-05-21)
Reklamplats	JCDecaux	1	2 år (2014-02-04)
Porslinsmålning/Café	Creativity House	122	3 år (2014-05-01)

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2000 och sträckte sig t o m 2010. Uppföljning och uppdatering genomfördes 2006 och 2010.

AP
SA
JC
JB
J-5

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Hiss	2002	Ny automatik och kablage
Omläggning av tak	2002	Mattpiskdelen, ej plåttak
Renovering av fönster	2003	Samtliga bågar, karmar och balkongdörrar
Tvättstuga	2004	Ny torkutrustning, ommålning
Omputsning av fasad	2005	Hela fasaden
Nya balkonger	2005	I samband med fasadrenovering
Rörstambyte	2006-2007	Hela fastigheten
Elstambyte	2007	Hela fastigheten
Röklucka	2008	Installation av ny
Tvättstuga	2008	2 st nya tvättmaskiner
Ventilation	2008	OVK genomförd
Trapphus	2009	Totalrenovering, golv, väggar, tak
Tvättstuga	2009	Ny torkanläggning i torkrum
Hiss	2010	Hisskorgens insida renoverad
Portar	2010	Nya portar installerade
Tak	2010	Plåttaket rengjort, lagat och ommålat
Ventilation	2010	Rengöring, analys, inventering
Tvättstuga	2011	1 st ny tvättmaskin
Byte av torktumlare	2012	1 st ny torktumlare
Renovering av fönster	2013	Samtliga bågar, karmar och balkongdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En omfattande fönsterrenovering som utfördes av Penslar och fönster och projektledes av SBC

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Åtgärd av vattenskada i vägg hos Restaurang Löwenbrau (genomförs våren 2014)

✓

AD JB
SA J.S
JC

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jeanette Sewerin	Ordförande
Anna Dahlén	Kassör
Sofia Albinsson	Sekreterare
Johanna Coffas	Ledamot
Johanna Brink	Ledamot
Lena Emilson	Suppleant

Revisor har varit Ralph Toresson.

Hela styrelsen planerar att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-06-03.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 40.000 kr respektive 15.875 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 50 285 000 kr varav 26 736 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 45 800 000 kr samt lokaler 4 485 000 kr.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med

w

AD JL
SA JB JS

tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	808	801	814	808	841
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 839	7 135	8 542	8 658	10 224
Elkostnad/kvm totalyta	39	35	47	50	43
Värmekostnad/kvm totalyta	190	186	162	183	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	21	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 602 035
Reservering yttre fond	-150 855
årets vinst	224 949
	-2 527 941

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 527 941

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

u

AD
SA
JC
JB
JS

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 400 929	2 390 651
Övriga rörelseintäkter		12 009	6 806
		2 412 938	2 397 457
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-59 680	-229 082
Driftkostnader		-297 787	-264 483
Taxebundna kostnader		-613 128	-593 829
Administrationskostnader		-87 279	-172 518
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-95 670	-101 060
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-52 568	-50 870
Avskrivningar		-480 320	-367 928
		-1 686 432	-1 779 770
Rörelseresultat		726 506	617 687
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 292	12 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 849	-572 059
		-501 557	-559 164
Resultat efter finansiella poster		224 949	58 523
Årets resultat		224 949	58 523

6

AD JL
SA JB
JS

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	46 170 271	43 840 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		46 173 071	43 843 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 648
Förutbetalda kostnader	4	56 629	47 895
		56 629	57 543
Kassa och bank		587 373	1 324 603
Summa omsättningstillgångar		644 002	1 382 146
Summa tillgångar		46 817 073	45 225 742

✓

AD JL
SA JB
J.S

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 995 386	24 995 386
Upplåtelseavgifter		7 770 130	7 770 130
Fond för yttre underhåll		317 642	166 787
		33 083 158	32 932 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 752 890	-2 660 558
Årets resultat		224 949	58 523
		-2 527 941	-2 602 035
Summa eget kapital		30 555 217	30 330 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	15 499 215	14 099 215
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		100 000	100 000
Leverantörsskulder		106 143	72 749
Skatteskulder		194 932	198 072
Övriga skulder		51 209	51 209
Upplupna kostnader	7	139 724	149 766
Förutbetalda avgifter och hyror		170 633	224 463
Summa kortfristiga skulder		762 641	796 259
Summa eget kapital och skulder		46 817 073	45 225 742
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 485 000	21 485 000
		21 485 000	21 485 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

da

AD JC
SA JB
J.S

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Hissanläggning	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Fasad	2,00 %	2,00 %
Hissanläggning	0,00 %	20,00 %
Fönster	4,00 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 607 703	1 594 099
Hysesintäkter bostäder	183 404	188 066
Hysesintäkter lokaler	392 567	425 574
Hysesintäkter övr objekt	153 306	120 469
Deb. fastighetsskatt	46 136	44 692
EI	1 100	1 100
Uppvärmning	16 712	16 650
	2 400 928	2 390 650

AN JL
SA JB
J.S

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	4 238	0
Hyseslokal	0	24 375
Tvättstuga	5 279	8 291
Källarutrymme	0	4 025
Soprum	14 598	0
Dörrar och lås	909	4 269
VA	24 878	24 297
Värme	2 294	0
Ventilation	2 043	154 147
El	635	4 874
Hissar	2 931	1 635
Portar	0	1 294
Fasader	1 875	1 875
	59 680	229 082
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	40 424	26 943
Fastighetsskötsel extradeb	15 658	0
Snöröjning/sandning	22 188	3 750
Städning grundavtal	71 956	70 389
Städning extradebiteringar	0	36 950
Hyra av entrémattor	7 724	7 724
Övr besiktn/kontroll	2 221	0
Serviceavtal	1 875	4 096
Hiss serviceavtal	4 206	4 293
Grovsopor	29 360	7 079
Fastighetsförsäkring	34 699	33 142
Kabel-tv	56 546	54 912
Arvode teknisk förvaltning	3 781	13 472
Förbrukningsinventarier	5 925	594
Förbrukningsmaterial	1 222	902
Trivselkostnader	0	237
	297 785	264 483
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	93 602	82 677
Uppvärmning	452 655	444 229
Vatten	46 143	46 195
Sophämtning	20 727	20 727
	613 127	593 828

vm

AD JC
JA JB
T.S

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 829	2 046
Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 875
Möteskostnader	1 813	1 600
Arvode ekonomisk förvaltning	56 904	56 643
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 300	0
Konsultarvoden	0	88 618
Bankkostnader	2 553	2 606
Medlems- och föreningsavgifter	5 130	5 130
	87 279	172 518

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	44 850	43 730
Kommunal fastighetsavgift	50 820	57 330
	95 670	101 060

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	10 870
	52 568	50 870

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	126 896	126 896
Avskrivning stambyte	146 881	146 881
Avskrivning fasad	82 015	82 015
Avskrivning hissanläggning	12 136	12 136
Avskrivning fönster	112 392	0
	480 320	367 928

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507
Inköp	2 809 795	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 345 302	38 535 507
Ingående avskrivningar	-3 526 881	-3 158 953
Årets avskrivningar	-480 320	-367 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 007 201	-3 526 881
Utgående redovisat värde	37 338 101	35 008 626
Taxeringsvärden byggnader	23 549 000	20 917 000
Taxeringsvärden mark	26 736 000	25 456 000
	50 285 000	46 373 000
Bokfört värde byggnader	37 338 101	35 008 626
Bokfört värde mark	8 832 170	8 832 170
	46 170 271	43 840 796

AD JL
SA JB
J.S

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	17 920	16 780
Förutbetald kabel-TV	14 445	14 135
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 226	14 226
Förutbetald sopvakt Brf Hemmet 17	0	2 754
Förutbetald snöskottning	1 875	0
Förutbetalt sopor	2 754	0
Förutbetalt vatten	3 965	0
Upplupen intäkt debiterad fastighetsskatt	1 444	
	56 629	47 895

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 995 386	7 770 130	166 787	-2 660 558	58 523
Reservering yttre fond			150 855	-150 855	
Disposition av föregående års resultat:				58 523	-58 523
Årets resultat					224 949
Belopp vid årets utgång	24 995 386	7 770 130	317 642	-2 752 890	224 949

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	2,82%	Rörligt	2 571 715	2 571 715
Nordea	2,82%	Rörligt	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	4,47%	2015-01-30	2 645 000	2 745 000
Stadshypotek	2,83%	Rörligt	2 932 500	2 932 500
Nordea	2,82%	Rörligt	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	2,98%	2017-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,83%	2015-07-30	1 500 000	0
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			15 499 215	14 099 215

9

AD
SA JC
JB
J-S

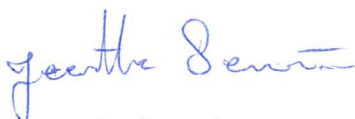
Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorarvode	15 875	16 000
Upplupen fjärrvärme december	58 456	75 070
Upplupna räntekostnader	57 383	44 305
Upplupen kostnad el	8 010	8 856
Upplupen kostnad trappstädning		5 535
	139 724	149 766

Stockholm

23/4

2014



Jeanette Sewerin
Ordförande



Anna Dahlen
Kassör



Sofia Albinsson
Sekreterare



Johanna Brink
Ledamot



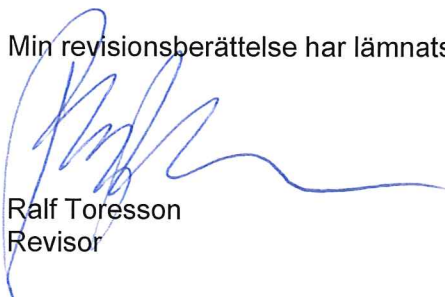
Johanna Cotfas
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

6/5

2014



Ralf Toresson
Revisor

AD JB
FA JC