

Årsredovisning

för

Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 38 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st bostadslägenheter, 2 st hyreslokaler, 1 antenn och 1 reklamplats.

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 (2012-02-04)
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. Plan för framtida underhåll kommer arbetas fram under 2012.



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 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 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

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under räkenskapsåret:

- En tredje ny tvättmaskin i tvättstugan
- Fiber indraget i samtliga lägenheter, exklusivt avtal med Tele2 t o m 2018
- Byte av frekvensstyrningsenhet till hissen (akut stopp)
- Omförhandlat hyresavtal med Restaurang Löwenbräu (KB Umlöwet)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Fortsatt arbete med ventilationen för att få bättre balans i huset.
- Ny torktumlare till tvättstugan införskaffad
- Extra amortering med 500 000 kr gjord på föreningens lån då verksamhetsåret 2011 innebar ett mycket positivt kassaflöde.
- Byte av hisserviceleverantör från Kone till Hissgruppen i Bromma

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eric Lyngéus	Ordförande
Fredrik Lilja	Kassör
Margareta Hultkvist	Sekreterare
Mattias Svahn	Boendeansvarig
Arvid Gidhagen	Fastighetsansvarig
Anders Kalen	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Toresson Revision.

Valberedningen har varit Emelie Norlunder och Johanna Cotfas.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Eric Lyngéus, Fredrik Lilja, Margareta Hultkvist och Arvid Gidhagen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd/personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 40.800 kr respektive 15.500 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 46 373 000 kr varav 25 456 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 42 000 000 kr samt lokaler 4 373 000 kr.

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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	814	808	841	868	791
Lån/kvm bostadsrättsyta	8542	8658	10224	10248	10265
Elkostnad/kvm totalyta	47	50	43	56	38
Värmekostnad/kvm totalyta	162	183	159	165	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	15	21	21	24

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

årets vinst	129 558
Ansamlad förlust	- 2 623 329
Reservering till fond för yttre underhåll	- 139 119
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>111 451</u>
	- 2 521 439

disponeras så att

i ny räkning överföres	- 2 521 439
------------------------	-------------

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

u

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 350 925	2 408 554
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-154 238	-158 208
Reparationer och underhåll	3	-150 667	-549 274
Taxebundna kostnader	4	-588 002	-630 728
Övriga driftskostnader	5	-85 423	-81 631
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-92 558	-83 847
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-50 870	-51 670
Fastighetsskatt		-98 414	-97 364
Rörelseresultat före avskrivningar		1 130 753	755 832
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-367 928	-367 928
Maskiner och inventarier	10	-4 010	-19 255
Rörelseresultat		758 815	368 649
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 603	982
Skatteränta ej skattepliktig		-493	-45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-647 855	-609 651
Kapitalkostnader		-2 106	-2 167
		-633 851	-610 881
Resultat efter finansiella poster		124 964	-242 232
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		4 594	0
Årets resultat		129 558	-242 232

w

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	35 376 554	35 744 482
Mark		8 832 170	8 832 170
Inventarier och maskiner	10	0	4 010
		44 208 724	44 580 662
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		44 211 524	44 583 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 844	32 664
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 801 976	1 275 172
Summa omsättningstillgångar		1 834 820	1 307 836
Summa tillgångar		46 046 344	45 891 298

u

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 565 156	24 565 156
Upplåtelseavgifter		6 434 099	6 434 099
Fond yttre underhåll		27 668	0
		31 026 923	30 999 255
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 650 997	-2 381 097
Årets resultat		129 558	-242 232
		-2 521 439	-2 623 329
Summa eget kapital		28 505 484	28 375 926
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 700 000	16 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		195 120	178 213
Leverantörsskulder		186 041	136 999
Övriga skulder		49 835	3 352
Deposition		47 857	47 857
Nästa års amortering		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	262 007	248 951
		840 860	715 372
		17 540 860	17 515 372
Summa eget kapital, och skulder		46 046 344	45 891 298
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		21 485 000	21 485 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna för redovisning av yttre fond är förändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd. Ny avskrivningsplan i samråd med revisor from 2010, byggnaden; 0,5%. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed..

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Hissanläggning	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Fasad	2,00 %	2,00 %
Maskiner	20,00 %	20,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 591 280	1 579 364
Hyror bostäder	220 847	219 831
Hyror lokaler	479 676	473 412
Prel f-skatt lokaler	43 732	43 731
Hyror reklamplatser	6 492	6 398
Elintäkter	1 100	1 100
Int överlåt./pant	6 180	8 700
Diverse intäkter	250	54 336
Ersättning underhåll	1 368	1 482
Försäkringsersätt	0	20 200
	2 350 925	2 408 554

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	20 416	8 106
Sotning	4 594	3 795
Serviceavtal hiss	6 269	6 098
Serviceavtal	0	2 221
Entremattor	7 485	5 656
Städning extra	0	22 500
Fastighetsskötsel entreprenad	40 008	40 008
Städning entreprenad	72 751	68 249
Förbrukningsmaterial	2 714	1 574
	154 237	158 207

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	0	2 103
Fasad	1 913	0
Trapphus	851	10 033
VVS	3 527	6 442
Värmeanläggning	0	1 050
Tvättstuga	80 967	6 323
Elinstallationer	6 132	0
Hiss	40 800	38 409
Vattenskada	0	43 038
Tak	0	145 500
Ventilation	638	107 004
Fönster	3 546	0
Portar	2 200	183 985
Lås	8 219	0
Stambyte	0	4 975
Fastighetsunderhåll	1 875	0
Övrigt	0	412
	150 668	549 274

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	42 409	35 535
Värmekostnader	387 065	435 184
El-och gaskostnader	112 082	119 204
Sophämtning	46 446	40 805
	588 002	630 728

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	31 528	30 456
Kabel-TV	53 895	51 175
	85 423	81 631

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Revisionsarvode	15 875	21 500
Förvaltningsarvode	51 252	51 252
Konsultarvode	17 125	1 625
Administration	1 660	3 340
Avgift organisation	5 646	5 130
Möteskostnader	1 000	1 000
	92 558	83 847

w

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	10 870	10 870
Styrelsearvode	40 000	40 800
	50 870	51 670

8 Avskrivningar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	126 896	126 896
Hissanläggning	12 136	12 136
Stambyte	146 881	146 881
Fasad	82 015	82 015
	367 928	367 928

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 535 507	38 535 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 791 025	-2 423 097
Årets avskrivningar	-367 928	-367 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 158 953	-2 791 025
Utgående redovisat värde	35 376 554	35 744 482
Taxeringsvärden byggnader	20 917 000	20 917 000
Taxeringsvärden mark	25 456 000	25 456 000
	46 373 000	46 373 000

10 Maskiner

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 275	96 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 275	96 275
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-92 265	-73 010
Årets avskrivningar	-4 010	-19 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 275	-92 265
Utgående redovisat värde	0	4 010

u

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalad försäkring	16 362	15 166
Förutbetalad kabel-TV	13 728	13 332
Förutbetalt vatten	0	2 200
Förutbetalt snö kontrakt	0	1 966
Förutbetalad sopvakt Brf Hemmet 17	2 754	0
	32 844	32 664

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 565 156	6 434 099		-2 381 097	-242 232
Reservering yttre fond			139 119	-139 119	
Ianspråktagande yttre fond			-111 451	111 451	
Disposition av föregående års resultat:				-242 232	242 232
Årets resultat					129 558
Belopp vid årets utgång	24 565 156	6 434 099	27 668	-2 650 997	129 558

13 Skulder till kreditinstitut

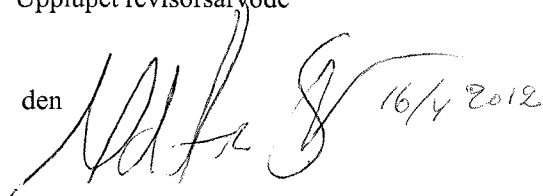
	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek	4,05%	2014-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,36%	2012-01-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	4,47%	2015-01-30	2 845 000	2 945 000
Nordea	3,14%	Rörligt	1 572 500	1 572 500
Stadshypotek	3,75%	2013-07-30	2 932 500	2 932 500
Nordea	3,14%	Rörligt	1 650 000	1 650 000
Nordea	3,15%	Rörligt	3 000 000	3 000 000
Amortering			-100 000	-100 000
			16 700 000	16 800 000

u

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	59 430	63 888
Förutbetalda avgifter och hyror	186 577	169 063
Upplupet revisorsaryode	16 000	16 000
	262 007	248 951

den

 16/4 2012

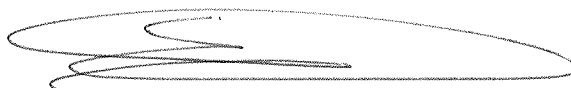
MATTIAS SVAHN



Fredrik Lilja


Margareta Hultkvist

Margareta Hultkvist


Eric Lyngéus

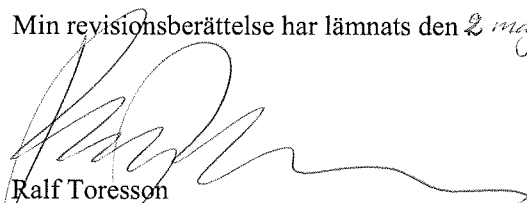
Eric Lyngéus



Arvid Gidhagen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2012


Ralf Toresson
Revisor

Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drakhemmet

Org nr 769604-3798

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drakhemmet för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 2 maj 2012


Ralf Torésson