

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Drakhemmet för
räkenskapsåret 2012.

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 revisionsd 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 2012 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 2012.

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 revisionsd 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.

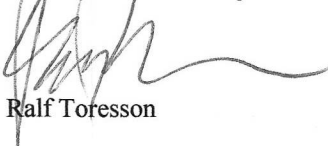
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 maj 2013



Ralf Toresson

Årsredovisning
för
Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 39st medlemslägenheter varav 3st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3st 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:

<u>Verksamhet</u>	<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Restaurang	Löwenbräu	111	3 år (2014-12-31)
GSM-antenn	Tele2	1	3 år (2014-05-21)
Reklamplats	JCDecaux	1	2 år (2014-09-30)
Porslinsmålning/Café	Creativity House	122	3 år (2014-05-01)

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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
Fönster	2012	Inventering, renovering av provlägenhet

h

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 och sträcker sig till 2032.

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under räkenskapsåret:

- 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
- Amortering av föreningens lån på 2 000 000 efter försäljning av lägenhet
- Några medlemmar bytte till säkerhetsdörr, bekostades av medlemmarna själva. Föreningen stod för den yttre målningen
- Förberedelser för renovering av fönster - inventering, offertarbete och renovering av provlägenhet

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Renovering av fönster

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jacob Sjöström	Ordförande
Anna Dahlen	Kassör
Sofia Albinsson	Sekreterare
Johanna Karlsson	Boendeansvarig
Johanna Cotfas	Fastighetsansvarig
Lena Emilsson	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Toresson Revision

Valberedningen har varit Emelie Norlunder och Fredrik Lilja

w

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 40.000 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.

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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

v

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	801	814	808	841	868
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 135	8 542	8 658	10 224	10 248
Elkostnad/kvm totalyta	35	47	50	43	56
Värmekostnad/kvm totalyta	186	162	183	159	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	21	21	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 521 439
Reservering yttre fond	-139 119
årets vinst	58 523
	-2 602 035

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 602 035

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

a

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	2 390 651	2 343 126
Övriga rörelseintäkter		6 806	7 798
		2 397 457	2 350 924
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-229 082	-150 667
Driftskostnader		-264 483	-239 660
Taxebundna kostnader		-593 829	-588 002
Administrationskostnader		-172 518	-94 664
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-101 060	-98 414
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-50 870	-50 870
Avskrivningar		-367 928	-371 938
		-1 779 770	-1 594 215
Rörelseresultat		617 687	756 709
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 895	16 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 059	-647 855
		-559 164	-631 745
Resultat efter finansiella poster		58 523	124 964
Justering statlig skatt		0	4 594
Årets resultat		58 523	129 558

w

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	43 840 796	44 208 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		43 843 596	44 211 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 648	0
Förutbetalda kostnader	4	47 895	32 844
		57 543	32 844
Kassa och bank		1 324 603	1 801 976
Summa omsättningstillgångar		1 382 146	1 834 820
Summa tillgångar		45 225 742	46 046 344

b

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 995 386	24 565 156
Upplåtelseavgifter		7 770 130	6 434 099
Fond för yttre underhåll		166 787	27 668
		32 932 303	31 026 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 660 558	-2 650 997
Årets resultat		58 523	129 558
		-2 602 035	-2 521 439
Summa eget kapital		30 330 268	28 505 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	14 099 215	16 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		100 000	100 000
Leverantörsskulder		72 749	186 041
Skatteskulder		198 072	195 120
Övriga skulder		51 209	97 692
Upplupna kostnader	7	149 766	75 430
Förutbetalda avgifter och hyror		224 463	186 577
Summa kortfristiga skulder		796 259	840 860
Summa eget kapital och skulder		45 225 742	46 046 344
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		21 485 000	21 485 000
		21 485 000	21 485 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2012-12-31	2011-12-31
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 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 594 099	1 591 280
Hysesintäkter lokaler	425 574	479 676
Hysesintäkter bostäder	188 066	220 847
Hysesintäkter övr objekt	120 469	6 492
Deb. fastighetsskatt	44 692	43 732
Ei	1 100	1 100
Uppvärmning	16 650	0
	2 390 650	2 343 127

w

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	24 375	0
Tvättstuga	8 291	80 967
Trapphus	0	851
Källarutrymme	4 025	0
Dörrar och lås	4 269	8 219
VA	24 297	3 527
Ventilation	154 147	638
El	4 874	6 132
Hissar	1 635	40 800
Portar	1 294	2 200
Fasader	1 875	1 913
Fönster	0	3 546
Övriga rep./underhåll	0	1 875
	229 082	150 668
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	26 943	40 008
Snöröjning/sandning	3 750	20 416
Städning grundavtal	70 389	72 751
Övr besiktn/kontroller	36 950	0
Hyra av entrémattor	7 724	7 485
Sotning	0	4 594
Serviceavtal	4 096	0
Hiss serviceavtal	4 293	6 269
Grovsopor	7 079	0
Fastighetsförsäkring	33 142	31 528
Kabel-tv	54 912	53 895
Arvode teknisk förvaltning	13 472	0
Förbrukningsinventarier	594	0
Förbrukningsmaterial	902	2 714
Trivselkostnader	237	0
	264 483	239 660
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	82 677	112 082
Uppvärmning	444 229	387 065
Vatten	46 195	42 409
Sophämtning	20 727	46 446
	593 828	588 002

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	2 046	1 660
Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 875
Möteskostnader	1 600	1 000
Arvode ekonomisk förvaltning	56 643	51 252
Konsultarvoden	88 618	17 125
Bankkostnader	2 606	2 106
Medlems- och föreningsavgifter	5 130	5 646
	172 518	94 664

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	57 330	98 414
Fastighetsskatt	43 730	0
	101 060	98 414

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	10 870	10 870
	50 870	50 870

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	126 896	126 896
Avskrivning stambyte	146 881	146 881
Avskrivningar fasad	82 015	82 015
Avskr hissanläggning	12 136	12 136
Avskr maskiner	0	4 010
	367 928	371 938

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507
Ingående avskrivningar	-3 158 953	-2 791 025
Årets avskrivningar	-367 928	-367 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 526 881	-3 158 953
Utgående redovisat värde	35 008 626	35 376 554
Taxeringsvärden byggnader	20 917 000	20 917 000
Taxeringsvärden mark	25 456 000	25 456 000
	46 373 000	46 373 000
Bokfört värde byggnader	35 008 626	35 376 554
Bokfört värde mark	8 832 170	8 832 170
	43 840 796	44 208 724

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	16 780	16 362
Förutbetald kabel-TV	14 135	13 728
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 226	0
Förutbetald sopvakt Brf Hemmet 17	2 754	2 754
	47 895	32 844

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 565 156	6 434 099	27 668	-2 650 997	129 558
Ökning av insatskapital	430 230	1 336 031			
Reservering yttre fond			139 119	-139 119	
Disposition av föregående års resultat:				129 558	-129 558
Årets resultat					58 523
Belopp vid årets utgång	24 995 386	7 770 130	166 787	-2 660 558	58 523

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea	2,81%	Rörligt	2 571 715	3 000 000
Nordea	2,94%	3 mån	2 300 000	2 800 000
Stadshypotek	4,47%	2015-01-30	2 745 000	2 845 000
Stadshypotek	3,75%	2013-07-30	2 932 500	2 932 500
Nordea	2,81%	3 mån	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	4,05%	2014-01-30	2 000 000	2 000 000
Nordea	3,14%	Rörligt	0	1 572 500
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			14 099 215	16 700 000

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorarvode	16 000	16 000
Upplupen fjärrvärme december	75 070	0
Upplupna räntekostnader	44 305	59 430
Upplupen kostnad el	8 856	0
Upplupen kostnad trappstädning	5 535	0
	149 766	75 430

Stockholm den 15 / 5 2013



Jakob Sjöström
Ordförande



Anna Dahlen
Kassör



Sofia Albinsson
Sekreterare



Johanna Karlsson
Boendeansvarig



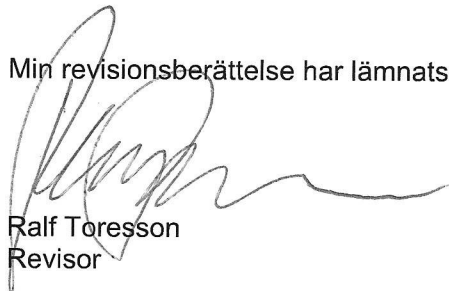
Johanna Cotfas
Fastighetsansvarig

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

23 / 5

2013



Ralf Toresson
Revisor