

Årsredovisning

för

Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 1999-11-10 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 37 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st bostadslägenheter och 4 st hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning för bostäder är:

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	111	3 år
GSM mast	1	3 år
Reklamskylt	1	2 år
Porslinsmålning	122	3 år

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig t o m 2010. Uppföljning och uppdatering genomförd 2006. Plan för framtida underhåll kommer arbetas fram under 2010.

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

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under räkenskapsåret:

- Entré och trapphuset har renoverats och målats om. Ny belysning i entré och trapphus med rörelsevakt har installerats.
- Samtliga marmorgolvtytor i entré och trapphus samt golv i tvättstugan har polerats.
- Ombyggnad av cykel- och barnvagnsrum.
- Upphandling av ny teknisk förvaltare. Nytorget Fastigheter AB tar över fr o m 1/1 2010.
- Vattenledningsskada i medlemslägenhet. Slutförd nov-dec.
- Brandsläckare monterade i trapphuset på bostadsplanen samt i tvättstuga, cykel/barnvagnsrum och i undercentralen. Serviceavtal tecknat inkl rökluckan.
- Kompletterande torkanläggning installerad i tvättstugan

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Lagning av delar av taket, samt ommålning av taket. Kontrakt klart.
- Renovering av hisskorgens insida. Kontrakt klart.
- Utbyte av yttre samt inre portarna mot tidsenliga i ek. Offertförfrågan pågår.
- Genomgång och rengöring av ventilation. Offertförfrågan pågår.
- En hyresrätt upplåtes med bostadsrätt 1/3 2010 vilket medför att föreningen kan amortera på lånen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Bengtsson	Ordförande
Fredrik Lilja	Kassör
Margareta Hultkvist	Sekreterare
Fredrik Garmer	Ledamot
John Philipsson	Ledamot
Gunnar Årlind	Suppleant
Ylva Sanner	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Toresson Revision.

Valberedning har varit Anders Schiöld och Camilla Lindblad.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Håkan Bengtsson, Margareta Hultkvist, Fredrik Lilja och John Philipsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2009.

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 14.375 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av P.O.S Fastighetsvård AB.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 7 % från den 1 juli 2009.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 531 000 kr varav 18 608 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

bostäder 31 400 000 kr samt lokaler 3 131 000 kr.

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

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	841	868	791	637
Lån/kvm bostadsrättsyta	10224	10248	10265	8277
Elkostnad/kvm totalyta	43	56	38	58
Värmekostnad/kvm totalyta	159	165	163	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	24	23

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 532 356
Ansamlad förlust	- 2 370 744
Reservering till fond för yttre underhåll	- 103 593
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>459 669</u>
	- 2 547 024

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 2 547 024
------------------------	-------------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 395 808	2 438 846
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-122 421	-186 236
Reparationer och underhåll	3	-609 136	-278 468
Taxebundna kostnader	4	-574 287	-613 319
Övriga driftskostnader	5	-80 425	-80 187
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-146 283	-59 289
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-50 395	-53 279
Fastighetskatt		-84 734	-81 710
Rörelseresultat före avskrivningar		728 127	1 086 358
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-495 032	-469 443
Maskiner och inventarier		-19 255	-19 255
Rörelseresultat		213 840	597 660
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 112	2 931
Skatteränta ej skattepliktig		-1 600	3 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 510	-833 528
Kapitalkostnader		-1 906	-1 409
		-745 904	-828 756
Resultat efter finansiella poster		-532 064	-231 096
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-292	-820
Årets resultat		-532 356	-231 916

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	36 112 410	36 607 442
Mark		8 832 170	8 832 170
Inventarier och maskiner	10	23 265	42 520
		44 967 845	45 482 132
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		44 970 645	45 484 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		0	289 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 039	31 260
		30 039	321 005
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		819 099	762 502
Summa omsättningstillgångar		849 138	1 083 507
Summa tillgångar		45 819 783	46 568 439

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 788 631	23 788 631
Upplåtelseavgifter		4 605 624	4 605 624
Fond yttre underhåll		165 927	522 003
		28 560 182	28 916 258
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 014 668	-2 138 828
Årets resultat		-532 356	-231 916
		-2 547 024	-2 370 744
Summa eget kapital		26 013 158	26 545 514
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 285 000	19 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		80 804	218 923
Leverantörsskulder		121 909	14 211
Övriga skulder		3 352	3 352
Nästa års amortering		100 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	215 560	356 439
		521 625	622 925
		19 806 625	20 022 925
Summa eget kapital, och skulder		45 819 783	46 568 439
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter 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.

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

	2009	2008
Byggnad	1,00 %	1,00 %
Hissanläggning	5,00 %	5,00 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Fasad	2,00 %	2,00 %
Maskiner	20,00 %	20,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	1 594 390	1 645 896
Hyor bostäder	271 539	259 526
Hyor lokaler	479 127	505 287
Prel f-skatt lokaler	31 310	0
Hyor reklamplatser	6 615	0
Elintäkter	1 100	1 100
Int överlåt./pant	5 350	0
Diverse intäkter	0	24 301
Kabel-TV intäkter	0	2 736
Ersättning underhåll	6 377	0
	2 395 808	2 438 846

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	3 915	5 627
Sotning	12 838	0
Serviceavtal hiss	5 872	900
Serviceavtal	0	14 344
Entremattor	4 197	0
Fastighetsskötsel entreprenad	15 000	161 915
Städning entreprenad	56 753	1 625
Förbrukningsmaterial	23 846	1 825
	122 421	186 236

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyreslägenhet	6 313	6 911
Lokal	0	5 150
Fasad	6 943	6 793
Trapphus	459 669	205 022
Vind/källare	27 688	0
VVS	6 250	7 659
Värmeanläggning	46 638	0
Tvättstuga	24 090	10 030
Elinstallationer	14 375	0
Hiss	0	9 531
Vattenskada	0	1 958
Ventilation	0	22 283
Portar	3 969	0
Soprum/sophus	3 287	0
Lås	9 914	3 131
	609 136	278 468

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	50 659	50 508
Värmekostnader	379 513	393 180
El-och gaskostnader	104 470	134 333
Sophämtning	39 645	35 298
	574 287	613 319

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	29 729	32 315
Kabel-TV	50 696	47 872
	80 425	80 187

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Revisionsarvode	14 375	13 875
Förvaltningsarvode	51 252	0
Teknisk förvaltare	31 500	0
Konsultarvode	18 454	15 625
Administration	6 947	4 388
Trivselkostnader	140	578
Hyresförluster	0	19 113
Avgift organisation	4 710	4 710
Möteskostnader	1 000	1 000
Kortidsinventarier	17 905	0
	146 283	59 289

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	9 595	12 079
Styrelsearvode	40 800	41 200
	50 395	53 279

8 Avskrivningar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	254 000	228 412
Hissanläggning	12 136	12 136
Stambyte	146 881	146 881
Fasad	82 015	82 015
	495 032	469 444

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 535 507	38 535 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 928 065	-1 458 622
Årets avskrivningar	-495 032	-469 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 423 097	-1 928 065
Utgående redovisat värde	36 112 410	36 607 442
Taxeringsvärden byggnader	15 923 000	15 923 000
Taxeringsvärden mark	18 608 000	18 608 000
	34 531 000	34 531 000

10 Maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 275	96 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 275	96 275
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-53 755	-34 500
Årets avskrivningar	-19 255	-19 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 010	-53 755
Utgående redovisat värde	23 265	42 520

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	15 291	14 438
Förutbetald kabel-TV	12 674	12 674
Förutbetalt vatten	2 074	4 148
	30 039	31 260

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 788 631	4 605 624	522 003	-2 138 828	-231 916
Reservering yttre fond			103 593	-103 593	
Ianspråktagande yttre fond			-459 669	459 669	
Disposition av föregående års resultat:				-231 916	231 916
Årets resultat					-532 356
Belopp vid årets utgång	23 788 631	4 605 624	165 927	-2 014 668	-532 356

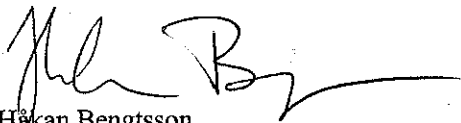
13 Skulder till kreditinstitut

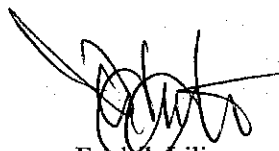
	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek	4,30%	2011-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,36%	2012-01-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	4,47%	2015-01-30	2 992 500	3 000 000
Stadshypotek	1,51%	Bundet 3 mån	2 385 000	2 397 500
Stadshypotek	3,09%	2010-07-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	4,88%	2010-07-30	1 625 000	1 650 000
Stadshypotek	3,75%	2013-07-30	2 932 500	2 932 500
Stadshypotek	1,51%	Bundet 3 mån	1 650 000	1 650 000
Amortering			-100 000	-30 000
			19 285 000	19 400 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

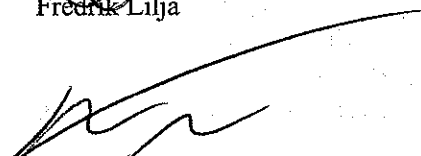
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	75 469	111 259
Förutbetalda avgifter och hyror	122 585	149 301
Upplupet revisorsarvode	10 000	9 500
Upplupen kostnad sophämtning	7 506	25 900
Upplupna kapitalkostnader	0	351
Upplupen kostnad el	0	11 074
Upplupen värmekostnad	0	49 054
	215 560	356 439

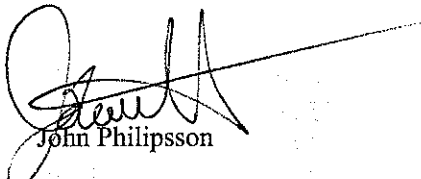
Stockholm den 13/4 2010


Håkan Bengtsson


Fredrik Lilja

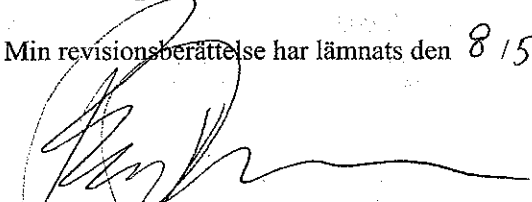

Margareta Hultkvist


Fredrik Garmer


John Philipsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2010


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 2009. 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 8 maj 2010



Ralf Toresson

	Budget 2010	Utfall 2009	Budget 2009
Årsavgifter	1 570 000	1 594 390	1 588 000
Hyror bostäder	216 046	271 539	265 800
Hyror lokaler	518 320	517 052	486 000
Kabel-TV intäkter	2 700		2 700
Elintäkter	1 100	1 100	1 100
Vattenskada	45 839		
Vatten kreditfaktura	54 336		
Övriga intäkter	13 000	11 727	11 000
Intäkter	2 421 341	2 395 808	2 354 600
Städning	-70 000	-56 753	
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 915	-5 000
Städning extra	-10 000		-65 000
Hissbesiktning	-1 000		-1 000
Entremattor	-5 600	-4 197	
Myndighetstillsyn	-2 469	-12 838	
Serviceavtal			-5 000
Hiss	-4 900	-5 872	-4 900
Förbrukningsmateriel	-5 000	-23 846	-2 000
Fastighetskostnader	-108 969	-107 421	-82 900
Hyreslägenheter	-5 000	-6 313	-10 000
Tvättstuga	-20 000	-24 090	-20 000
Entré/trapphus			-5 000
Portar		-3 969	-10 000
Lås	-20 000	-9 914	-5 000
VVS	-5 000	-6 250	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-46 638	-40 000
Elinstallationer	-5 000	-14 375	-2 000
Hiss	-5 000		-15 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-6 943	-4 000
Vattenskada	-39 589		
Övrigt	-20 000	-3 287	-50 000
Reparationer	-129 589	-121 779	-166 000
Portar	-150 000	-27 688	
Entré/trapphus	-50 000	-459 669	
Tak	-150 000		-200 000
Ventilation	-100 000		
Periodiskt underhåll	-450 000	-487 357	-200 000
El	-105 000	-104 470	-90 000
Värme	-380 000	-379 513	-407 000
Vatten	-45 000	-50 659	-52 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-39 645	-35 000
Taxebundna kostnader	-570 000	-574 287	-584 000
Försäkring	-30 000	-29 729	-30 000
Kabel-TV	-50 000	-50 696	-49 300
Övriga driftskostnader	-80 000	-80 425	-79 300
Revisionsarvode extern revisor	-14 375	-14 375	-14 400
Styrelseomkostnader			-1 000
Stämma	-1 000	-1 000	-1 000
Fritids och Trivselkostnader		-140	-1 000
Förvaltningsarvode tekn	-40 000	-46 500	-47 000

Förvaltningsarvode ek	-55 000	-51 252	-51 000
Administration	-4 000	-6 947	-4 000
Korttidsinventarier		-17 905	
Konsultarvode		-18 454	
Medlemsavgift SBC ek för	-5 130	-4 710	-4 700
Administrativa kostnader	-119 505	-161 283	-124 100
Föreningsarvode	-41 200	-40 800	-41 200
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-9 595	-12 000
Personalkostnader	-53 200	-50 395	-53 200
Byggnad	-254 000	-254 000	-254 000
Förbättringar	-241 032	-241 032	-241 000
Maskiner	-19 255	-19 255	
Avskrivningar	-514 287	-514 287	-495 000
Rörelsens kostnader inkl skatter	-2 120 550	-2 181 968	-1 868 700
RÖRELSERESULTAT (före finansiella poster)	300 791	213 840	486 900
Ränteintäkter	1 000	1 112	2 000
Låneräntor	-650 000	-743 510	-800 000
Övriga räntekostnader		-1 906	
Övriga finansiella kostnader	-1 250	-1 600	-1 250
Finansiella intäkter/kostnader	-650 250	-745 904	-799 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-349 459	-532 064	-312 350
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 000	-84 734	-83 200
Fastighetsskatt	-95 000	-84 734	-83 200
Statlig inkomstskatt	-300	-292	-600
Inkomstskatt	-300	-292	-600
RESULTAT	-349 759	-532 356	-312 950