

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Drakhemmet**

769604-3798

Räkenskapsåret

2014

ys  
su  
st

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Hemmet 11 byggdes 1938 och har värdeår 1954. Byggnadens totalyta är 2 381 kvm varav 2 146 kvm utgör lägenhetsyta och 235 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 376 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Omläggning av förenings lån till förmånligare villkor
- Föreningen har övertagit hyreslägenhet nr, 1505 fr.o.m. december 2014 (Försäljning är inplanerad under 2015)
- Möbler till föreningens takterrass har införskaffats
- Föreningen har renoverat toaletterna hos hyresgästen Lövenbrau

5

JS  
RH  
SH

### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	
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	2013	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Renovering av den övertagna hyreslägenheten	2015	ca.175

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 42 st. medlemslägenheter varav 8 st. har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st. bostäder (2st efter dec-2014), 2 st. lokaler, 1 antenn och 1 reklamplats.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	111 kvm	(3 år) 2017-12-31
Porlinsmålning/Café	122 kvm	(3 år) 2017-05-01
GSM-antenn	1 kvm	(3 år) 2017-05-21
Reklamplats	1 kvm	(2 år) 2016-02-04

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning efter stämman den 28/5 2014:

Helena Ivanell	Ordförande
Stefan Nipstrand	Kassör
Ylva Sanner	Ledamot (Vice ordförande)
Klaudia Nilsson	Ledamot (avgick under året)
Susanne Husberg	Ledamot (Sekreterare)
Petra Träskböle	Suppleant

Revisor har varit, Ralf Toresson, Toresson Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 2014. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Susanne Husberg och Klaudia Nilsson (har redan lämnat).

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

✓

UP  
SU

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 40 000 kr.

### Ekonomi

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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 414 830	2 412 937	2 397 455	2 350 925
Resultat efter fin. poster	-36 058	224 949	58 523	124 964
Soliditet (%)	65	65	67	67
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	808	808	801	814
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 781	7 839	7 135	8 542
Elkostnad/kvm totalyta	34	39	35	47
Värmekostnad/kvm totalyta	167	190	186	162
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	19	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	63	63	58	58

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 527 941
Reservering yttre fond	-150 855
årets förlust	-36 058
	<b>-2 714 854</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 714 854
--	------------

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

5

45  
80  
511  
H1

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 414 829	2 412 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 414 829</b>	<b>2 412 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 281 594	-1 059 117
Övriga externa kostnader	3	-99 447	-94 426
Arvoden och personalkostnader	4	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 071	-480 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 997 680</b>	<b>-1 686 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 149</b>	<b>726 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	3 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 498	-504 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 207</b>	<b>-501 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 058</b>	<b>224 949</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 058</b>	<b>224 949</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 058</b>	<b>224 949</b>

b

YS 8W  
SH 5#

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 606 200	46 170 271
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 609 000</b>	<b>46 173 071</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 308	56 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 663	587 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>803 971</b>	<b>644 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 412 971</b>	<b>46 817 073</b>

lys  
SH  
2/1

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 765 516	32 765 516
Fond för yttre underhåll		468 497	317 642
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 234 013</b>	<b>33 083 158</b>
<i>Balanserad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 678 796	-2 752 890
Årets resultat		-36 058	224 949
<b>Summa balanserad förlust</b>		<b>-2 714 854</b>	<b>-2 527 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 519 159</b>	<b>30 555 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 484 215	15 599 215
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-120 000	-100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 364 215</b>	<b>15 499 215</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		120 000	100 000
Leverantörsskulder		38 996	106 143
Skatteskulder		7 353	194 932
Övriga skulder		51 209	51 209
Förutbetalda avgifter och hyror		178 862	170 633
Upplupna kostnader	9	133 177	139 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>529 597</b>	<b>762 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 412 971</b>	<b>46 817 073</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 485 000	21 485 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>21 485 000</b>	<b>21 485 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



Handwritten initials and numbers: vps, sv, 11, 54

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83 %
Hissanläggning	5,00 %
Stambyte	1,67 %
Fasad	2,00 %
Fönster	4,00 %

#### Not 1

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 607 703	1 607 703
Hysesintäkter bostäder	185 855	183 404
Hysesintäkter lokaler	388 464	392 567
Hysesintäkter förråd	3 500	0
Hysesintäkter övr objekt	153 302	153 306
Deb. fastighetsskatt	45 537	46 136
Hysesintäkt kabel-tv	1 368	0
Ei	1 100	1 100
Uppvärmning	16 702	16 712
Pantförskrivningsavgift	3 529	6 200
Överlåtelseavgift	7 770	4 452
Övriga fakturerade kostnader	0	1 368
Öres- och kronutjämning	-1	-11
	<b>2 414 829</b>	<b>2 412 937</b>

VS  
SH  
ST



## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	40 428	40 424
Fastighetsskötsel extradeb	0	15 658
Snöröjning/sandning	3 750	22 188
Städning grundavtal	73 243	71 956
Hyra av entrémattor	7 948	7 724
Övr besiktn/kontroll	2 859	2 221
Serviceavtal	1 875	1 875
Hiss serviceavtal	4 276	4 206
Hysesrätt	1 748	4 238
Hyseslokal	215 192	0
Tvättstuga	4 288	5 279
Trapphus	1 507	0
Soprum	0	14 598
Dörrar och lås	25 596	909
VA	7 449	24 878
Värme	0	2 294
Ventilation	0	2 043
El	0	635
Hissar	5 273	2 931
Portar	875	0
Fasader	3 049	1 875
Fönster	4 544	0
Vattenskada	2 300	0
Övriga rep./underhåll	13 319	0
Elavgifter	80 241	93 602
Uppvärmning	397 532	452 655
Vatten	46 255	46 143
Sophämtning	58 582	20 727
Grovsopor	0	29 360
Fastighetsförsäkring	36 721	34 699
Självrisker	89 000	0
Kabel-tv	57 780	56 546
Arvode teknisk förvaltning	0	3 781
Fastighetsskatt	44 850	44 850
Kommunal fastighetsavgift	51 114	50 820
	<b>1 281 594</b>	<b>1 059 115</b>

5

UP  
SU  
SH

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	3 995	5 925
Förbrukningsmaterial	915	1 222
Administration, kontorsmateriel	1 258	1 829
Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 750
Möteskostnader	2 000	1 813
Arvode ekonomisk förvaltn.	56 904	56 904
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	3 300
Konsultarvoden	10 417	0
Bankkostnader	2 703	2 553
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 130
	<b>99 447</b>	<b>94 426</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	<b>52 568</b>	<b>52 568</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 345 302	38 535 507
Inköp		2 809 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 345 302</b>	<b>41 345 302</b>
Ingående avskrivningar	-4 007 201	-3 526 881
Årets avskrivningar	-564 071	-480 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 571 272</b>	<b>-4 007 201</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 774 030</b>	<b>37 338 101</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 549 000	23 549 000
Taxeringsvärden mark	26 736 000	26 736 000
	<b>50 285 000</b>	<b>50 285 000</b>
Bokfört värde byggnader	36 774 030	37 338 101
Bokfört värde mark	8 832 170	8 832 170
	<b>45 606 200</b>	<b>46 170 271</b>

w

W  
H  
SH

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalad försäkring	18 802	17 920
Förutbetalad kabel-TV	14 618	14 445
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	14 226	14 226
Förutbetalad snöskottning	1 875	1 875
Förutbetalt sopor	0	2 754
Förutbetalt vatten	3 407	3 965
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	5 380	0
Upplupen intäkt debiterad fastighetsskatt	0	1 444
	<b>58 308</b>	<b>56 629</b>

### Not 7 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	317 642	-2 752 890	224 949
Ökning av insatskapital			150 855	-150 855	
Disposition av föregående års resultat:				224 949	-224 949
Årets resultat					-36 058
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 995 386</b>	<b>7 770 130</b>	<b>468 497</b>	<b>-2 678 796</b>	<b>-36 058</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	-	-	0	2 571 715
Nordea	-	-	0	2 300 000
Stadshypotek	4,47	2015-01-30	2 545 000	2 645 000
Stadshypotek	2,83	3 mån rörligt	2 932 500	2 932 500
Nordea	-	-	0	1 650 000
Stadshypotek	2,98	2017-01-30	1 985 000	2 000 000
Stadshypotek	2,83	2015-07-30	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,262	3 mån rörligt	6 521 715	0
			<b>15 484 215</b>	<b>15 599 215</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-120 000	-100 000

UP  
SH

## Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisor arvode	15 875	15 875
Upplupen fjärrvärme december	61 801	58 456
Upplupna räntekostnader	42 555	57 383
Upplupen kostnad el	7 356	8 010
Upplupen kostnad städning	5 590	0
	<b>133 177</b>	<b>139 724</b>

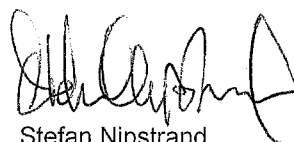
Stockholm den

2015

2015



Helena Ivanell  
Ordförande



Stefan Nipstrand  
Kassör



Ylva Sanner  
Ledamot (Vice ordförande)



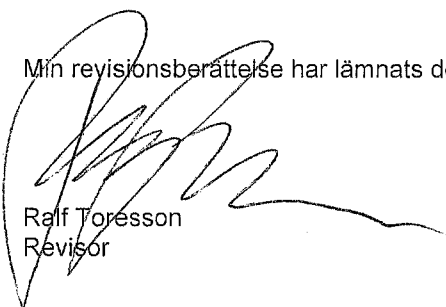
Susanne Husberg  
Ledamot (Sekreterare)

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

2015

2015



Ralf Torsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Drakhemmet för  
räkenskapsåret 2014.

#### *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 revisionsred 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*

Undertecknad årsredovisning har erhållits sent.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en  
rättvisande bild av BRF Drakhemmet ställning per den 31  
december 2014 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 2014.

#### *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 revisionsred 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.

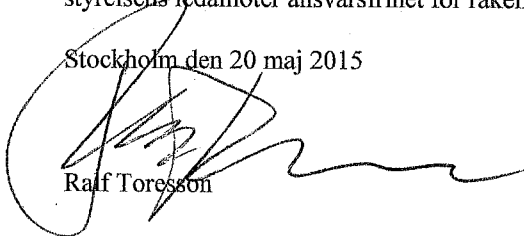
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
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 20 maj 2015

  
Ralf Toresson