

Årsredovisning

för

Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 7 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	Yta	Löptid
Restaurang	111	3 år (2011-12-31)
GSM-antenn	1	3 år (2011-05-21)
Reklamplats	1	2 år (2012-02-04)
Porslinsmålning/Café	122	3 år (2011-05-01)

Byggnadens tekniska status:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig t o m 2010.

Uppföljning och uppdatering genomförd 2006 och 2010.

Plan för framtida underhåll kommer arbetas fram under 2011.

uf

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
Rörstambytte	2006-2007	Hela fastigheten
Elstambytte	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

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under räkenskapsåret:

- Lagning av delar av taket, rengöring samt ommålning av hela taket
- Renovering av hissorgens insida
- Nya fastighetsportar installerade
- Rengöring, genomgång, analys av ventilationen
- En hyresrätt upplåten med bostadsrätt, vilket medfört att föreningen har amorterat på lån
- Nya mer tidsenliga stadgar antagna och registrerade
- S k husnod inmonterad som förberedelse för indragning av fiber

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Utbyte av ventilationsfläktar på taket, fortsatt arbete med ventilationen för att få balans i huset
- Ytterligare en ny tvättmaskin införskaffas

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Garmer	Ordförande
Fredrik Lilja	Kassör
Margareta Hultkvist	Sekreterare
Eric Lyngéus	Boendeansvarig
Arvid Gidhagen	Fastighetsansvarig
Gurli Engström	Suppleant
Camilla Lindblad	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Toresson Revision.

Valberedning har varit Anders Schiöld och Johanna Cotfas.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Garmer och Fredrik Lilja.

✓

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010.

Extra föreningsstämma hölls den 24 augusti med anledning av på ordinarie föreningsstämma antagna nya stadgar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 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 Mäklari & Förvaltning 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	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	808	841	868	791
Lån/kvm bostadsrättsyta	8658	10224	10248	10265
Elkostnad/kvm totalyta	50	43	56	38
Värmekostnad/kvm totalyta	183	159	165	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	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 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Årets resultat	- 242 232
Ansamlad förlust	- 2 547 024
Reservering till fond för yttre underhåll	- 139 119
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>305 046</u>
	- 2 623 329

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 2 623 329
------------------------	-------------

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 408 554	2 395 808
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-158 208	-122 421
Reparationer och underhåll	3	-549 274	-609 136
Taxebundna kostnader	4	-630 728	-574 287
Övriga driftskostnader	5	-81 631	-80 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-83 847	-146 283
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-51 670	-50 395
Fastighetsskatt		-97 364	-84 734
Rörelseresultat före avskrivningar		755 832	728 127
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-367 928	-495 032
Maskiner och inventarier		-19 255	-19 255
Rörelseresultat		368 649	213 840
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		982	1 112
Skatteränta ej skattepliktig		-45	-1 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 651	-743 510
Kapitalkostnader		-2 167	-1 906
		-610 881	-745 904
Resultat efter finansiella poster		-242 232	-532 064
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-292
Årets resultat		-242 232	-532 356

u

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	35 744 482	36 112 410
Mark		8 832 170	8 832 170
Inventarier och maskiner	10	4 010	23 265
		44 580 662	44 967 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		44 583 462	44 970 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 664	30 039
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 275 172	819 099
Summa omsättningstillgångar		1 307 836	849 138
Summa tillgångar		45 891 298	45 819 783

4

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 565 156	23 788 631
Upplåtelseavgifter		6 434 099	4 605 624
Fond yttre underhåll		0	165 927
		30 999 255	28 560 182
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 381 097	-2 014 668
Årets resultat		-242 232	-532 356
		-2 623 329	-2 547 024
Summa eget kapital		28 375 926	26 013 158
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 800 000	19 285 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		178 213	80 804
Leverantörsskulder		136 999	121 909
Övriga skulder		3 352	3 352
Deposition		47 857	0
Nästa års amortering		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	248 951	215 560
		715 372	521 625
		17 515 372	19 806 625
Summa eget kapital, och skulder		45 891 298	45 819 783
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		21 485 000	21 485 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12

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

	2010	2009
Byggnad	0,50 %	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

	2010	2009
Årsavgifter	1 579 364	1 594 390
Hyor bostäder	219 831	271 539
Hyor lokaler	473 412	479 127
Prel f-skatt lokaler	43 731	31 310
Hyor reklamplatser	6 398	6 615
Elintäkter	1 100	1 100
Int överlåt./pant	8 700	5 350
Diverse intäkter	54 336	0
Ersättning underhåll	1 482	6 377
Försäkringsersätt	20 200	0
	2 408 554	2 395 808

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	8 106	3 915
Sotning	3 795	12 838
Serviceavtal hiss	6 098	5 872
Serviceavtal	2 221	0
Entremattor	5 656	4 197
Städning extra	22 500	0
Fastighetsskötsel entreprenad	40 008	15 000
Städning entreprenad	68 249	56 753
Förbrukningsmaterial	1 574	23 846
	158 207	122 421

Handwritten mark

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyreslägenhet	2 103	6 313
Fasad	0	6 943
Trapphus	10 033	459 669
Vind/källare	0	27 688
VVS	6 442	6 250
Värmeanläggning	1 050	46 638
Tvättstuga	6 323	24 090
Elinstallationer	0	14 375
Hiss	38 409	0
Vattenskada	43 038	0
Tak	145 500	0
Ventilation	107 004	0
Portar	183 985	3 969
Soprum/sophus	0	3 287
Lås	0	9 914
Stambyte	4 975	0
Övrigt	412	0
	549 274	609 136

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	35 535	50 659
Värmekostnader	435 184	379 513
El-och gaskostnader	119 204	104 470
Sophämtning	40 805	39 645
	630 728	574 287

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	30 456	29 729
Kabel-TV	51 175	50 696
	81 631	80 425

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Revisionsarvode	21 500	14 375
Förvaltningsarvode	51 252	51 252
Teknisk förvaltare	0	31 500
Konsultarvode	1 625	18 454
Administration	3 340	6 947
Trivselkostnader	0	140
Avgift organisation	5 130	4 710
Möteskostnader	1 000	1 000
Kortidsinventarier	0	17 905
	83 847	146 283

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	10 870	9 595
Styrelsearvode	40 800	40 800
	51 670	50 395

u

8 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	126 896	254 000
Hissanläggning	12 136	12 136
Stambyte	146 881	146 881
Fasad	82 015	82 015
	367 928	495 032

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	38 535 507	38 535 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 535 507	38 535 507

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 423 097	-1 928 065
Årets avskrivningar	-367 928	-495 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 791 025	-2 423 097

Utgående redovisat värde

Utgående redovisat värde	35 744 482	36 112 410
Taxeringsvärden byggnader	20 917 000	15 923 000
Taxeringsvärden mark	25 456 000	18 608 000
	46 373 000	34 531 000

10 Maskiner

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 275	96 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 275	96 275

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-73 010	-53 755
Årets avskrivningar	-19 255	-19 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 265	-73 010
Utgående redovisat värde	4 010	23 265

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	15 166	15 291
Förutbetald kabel-TV	13 332	12 674
Förutbetalt vatten	2 200	2 074
Förutbetalt snö kontrakt	1 966	0
	32 664	30 039

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	165 927	-2 014 668	-532 356
Förändring under året	776 525	1 828 475	139 119	-139 119	
Ianspråktagande yttre fond			-305 046	305 046	
Disposition av föregående års resultat:				-532 356	532 356
Årets resultat					-242 232
Belopp vid årets utgång	24 565 156	6 434 099	0	-2 381 097	-242 232

13 Skulder till kreditinstitut

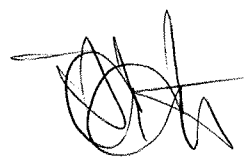
	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	4,30%	2011-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,36%	2012-01-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	4,47%	2015-01-30	2 945 000	2 992 500
Stadshypotek			0	2 385 000
Stadshypotek			0	3 000 000
Stadshypotek	1,85%	Rörligt	1 572 500	1 625 000
Stadshypotek	3,75%	2013-07-30	2 932 500	2 932 500
Stadshypotek	1,94%	Rörligt	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,85%	Rörligt	3 000 000	0
Amortering			-100 000	-100 000
			16 800 000	19 285 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	63 888	75 469
Förutbetalda avgifter och hyror	169 063	122 585
Upplupet revisorsarvode	16 000	10 000
Upplupen kostnad sophämtning	0	7 506
	248 951	215 560

Stockholm den 11 / 4 2011


Fredrik Garmer


Fredrik Lilja

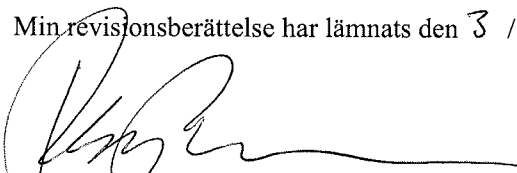

Margareta Hultkvist


Eric Lyngéus


Arvid Gidhagen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2011


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 2010. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 3 maj 2011



Ralf Torésson

	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
Årsavgifter	1 579 300	1 579 364	1 570 000
Hyror bostäder	222 764	219 831	216 046
Hyror lokaler	473 412	473 412	518 320
Prel f-skatt lokaler	43 731	43 731	
Hyror reklamplats	6 398	6 398	
Elintäkter	1 100	1 100	1 100
Int överlåtelser/pantsättningar		8 700	
Försäkringsersättning		20 200	45 839
Vatten kreditfaktura		54 336	54 336
Diverse intäkter		1 482	15 700
Intäkter	2 326 705	2 408 554	2 421 341
Arbetsgivaravgifter	-10 870	-10 870	-12 000
Styrelsearvode	-40 800	-40 800	-41 200
Revisionsarvode	-21 500	-21 500	-14 375
Arvode ek förvaltning	-51 252	-51 252	-55 000
Arvode tekn förvaltning/fastighetssköt	-40 008	-40 008	-40 000
Konsultarvode		-1 625	
Administration	-2 000	-3 340	-4 000
Vattenkostnader	-40 000	-35 535	-45 000
Värmekostnader	-435 000	-435 184	-380 000
El- o gaskostnader	-110 000	-119 204	-105 000
Sophämtning	-40 000	-40 805	-40 000
Snöröjning/Sandning	-10 000	-8 106	-10 000
Sotning	-4 000	-3 795	-2 469
Kabel-TV	-53 000	-51 175	-50 000
Hiss, besiktning etc	-6 000	-6 098	-5 900
Serviceavtal	-2 200	-2 221	
Entrémattor	-7 000	-5 656	-5 600
Försäkringskostnader	-30 500	-30 456	-30 000
Städning extra	-15 000	-22 500	-10 000
Städning	-70 000	-68 249	-70 000
Avgift till org/SBC	-5 130	-5 130	-5 130
Mötesomkostnader	-1 000	-1 000	-1 000
Förbrukningsmaterial	-1 500	-1 574	-5 000
Drift	-996 760	-1 006 083	-931 674
Hyseslägenheter	-2 000	-2 103	-5 000
Entré/Trapphus/Hiss	-5 000	-10 033	
Tvättstuga	-30 000	-6 323	-20 000
Ventilation	-300 000	-107 004	-100 000
Hiss		-38 409	-50 000
Tak		-145 500	-150 000
Portar		-183 985	-170 000
Vattenskada		-43 038	-39 589
VVS/Värme		-7 492	-10 000
Övrigt	-20 000	-5 387	-30 000
Reparationer och underhåll	-357 000	-549 274	-574 589
Byggnad	-126 896	-126 896	-254 000
Hiss	-12 136	-12 136	-12 136

Stambyte	-146 881	-146 881	-146 881
Fasad	-82 015	-82 015	-82 015
Maskiner o inventarier	-19 255	-19 255	-19 255
Avskrivningar	-387 183	-387 183	-514 287
Rörelsens kostnader	-1 740 943	-1 942 540	-2 025 550
RÖRELSERESULTAT	585 762	466 014	395 791
Ränteintäkter	2 000	982	1 000
Låneräntor	-610 000	-609 651	-650 000
Övriga finansiella kostnader	-2 000	-2 167	-1 250
Skatteränta		-45	
Finansiella poster	-614 000	-610 881	-650 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-28 238	-144 867	-254 459
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-97 000	-97 364	-95 000
Statlig inkomstskatt			-300
RESULTAT	-125 238	-242 232	-349 759