

Årsredovisning
för
Brf Drakhemmet

769604-3798

Räkenskapsåret

2015

yes
SCU
JH

Styrelsen för Brf Drakhemmet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. Lägenhetsfördelningen för bostäder är 14st på 1 rok, 14 st på 2 rok samt 14 st på 3 rok. Tomtytan är 376 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har sålt två hyresrätter

Föreningen blev gruppanslutet till Bredbandsbolaget 1 nov 2015

Lån omsattes i Swedbank från SHB

Föreningen sänkte avgiften med 10% från andra kvartalet

Föreningen har installerat ny värmecentral och låtit utföra en injustering

Genomgång av ventilationen samt byte av fläktar har påbörjats och fortsätter under 2016

CC

lys
SH
SC

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	
Byte av värmecentral/ injustering	2015	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byte av ventilation	2016	ca 350 tkr
Renovering tvättstuga	2016	ca 100 tkr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtit under året. 2 st har upplåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad, 2 st lokaler, 1 st antenn och 1st reklamplats.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

CL

ys st
800

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Nipstrand	Ordförande
Susanne Husberg	Kassör
Ylva Sanner	Sekreterare
Helena Ivanell	Ledamot (avgick under året)
Henrik Graan	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, revisorssuppleant har varit Ralph Toresson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/28 maj 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Stefan Nipstrand, Ylva Sanner och Henrik Graan.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 44 200 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 sänkts med 10 % från och med 2015-04-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 240 863	2 414 830	2 412 937	2 397 455
Resultat efter fin. poster	231 739	-36 058	224 949	58 523
Soliditet (%)	70	65	65	67
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	808	808	801
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 405	7 781	7 839	7 135
Elkostnad/kvm totalyta	32	34	39	35
Värmekostnad/kvm totalyta	153	167	190	186
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	19	19
Avsätt. underhållsfond/kvm tot.	63	63	63	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.

CE

ys st
8W

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 714 854
Reservering yttre fond	-150 855
årets vinst	231 739
	-2 633 970
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 633 970

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

CL

YS SH
JW

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 240 863	2 414 829
Summa rörelseintäkter		2 240 863	2 414 829
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-941 380	-1 281 594
Övriga externa kostnader	3	-209 310	-99 447
Arvoden och personalkostnader	4	-58 087	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 071	-564 071
Summa rörelsekostnader		-1 772 848	-1 997 680
Rörelseresultat		468 015	417 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 276	-453 498
Summa finansiella poster		-236 276	-453 207
Resultat efter finansiella poster		231 739	-36 058
Resultat före skatt		231 739	-36 058
Årets resultat		231 739	-36 058

cl

ys st
su

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 042 129	45 606 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		179 719	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 221 848	45 606 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		45 224 648	45 609 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	82 123	58 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 401 240	745 663
Summa omsättningstillgångar		8 483 363	803 971
SUMMA TILLGÅNGAR		53 708 011	46 412 971

cf

ys st
BU

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 682 652	32 765 516
Fond för yttre underhåll		619 352	468 497
Summa bundet eget kapital		40 302 004	33 234 013
<i>Balanserad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 865 709	-2 678 796
Årets resultat		231 739	-36 058
Summa balanserad förlust		-2 633 970	-2 714 854
Summa eget kapital		37 668 034	30 519 159
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 439 215	15 484 215
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-20 000	-120 000
Summa långfristiga skulder		15 419 215	15 364 215
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		20 000	120 000
Leverantörsskulder		113 810	38 996
Skatteskulder		104 357	7 353
Övriga skulder		51 209	51 209
Förutbetalda avgifter och hyror		239 601	178 862
Upplupna kostnader	9	91 785	133 177
Summa kortfristiga skulder		620 762	529 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 708 011	46 412 971
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 485 000	21 485 000
Summa ställda säkerheter		21 485 000	21 485 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

cf

YPS
Sitt
800

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Arsredovisningen är upprättad i enlighet med Arsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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	
Hissanläggning	0,83 %
Stambyte	5,00 %
Fasad	1,67 %
Fönster	2,00 %
	4,00 %

Not 1

	2015	2014
Arsavgifter bostäder		
Hysesintäkter bostäder	1 526 253	1 607 703
Hysesintäkter lokaler	92 167	185 855
Hysesintäkter förråd	387 798	388 464
Hysesintäkter övr objekt	3 000	3 500
Deb. fastighetsskatt	153 294	153 302
Hysesintäkt kabel-tv	45 837	45 537
Ei	969	1 368
Uppvärmning	1 100	1 100
Pantförskrivningsavgift	16 682	16 702
Överlåtelseavgift	4 887	3 529
Öres- och kronutjämning	8 898	7 770
Övriga rörelseintäkter	-23	-1
	1	0
	2 240 863	2 414 829

CL

lys 5/11
Seu

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	40 428	40 428
Snöröjning/sandning	11 319	3 750
Städning grundavtal	74 070	73 243
Städning extradebiteringar	4 584	0
Hyra av entrémattor	7 960	7 948
OVK	13 438	0
Övr besiktn/kontroll	2 651	2 859
Serviceavtal	1 875	1 875
Hiss serviceavtal	4 418	4 276
Hysesrätt	0	1 748
Hyseslokal	0	215 192
Tvättstuga	8 966	4 288
Trapphus	3 239	1 507
Källarutrymme	4 361	0
Dörrar och lås	1 266	25 596
VA	4 978	7 449
Hissar	0	5 273
Portar	0	875
Fasader	1 665	3 049
Fönster	0	4 544
Vattenskada	0	2 300
Övriga rep./underhåll	0	13 319
Elavgifter	77 824	80 241
Uppvärmning	363 319	397 532
Vatten	42 897	46 255
Sophämtning	57 906	58 582
Grovsopor	7 250	0
Fastighetsförsäkring	37 579	36 721
Självrisker	0	89 000
Kabel-tv	58 472	57 780
Bredband	13 860	0
Fastighetsskatt	44 850	44 850
Kommunal fastighetsavgift	52 206	51 114
	941 381	1 281 594

cl

lys
st
80

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	2 995	3 995
Förbrukningsmaterial	341	915
Administration, kontorsmateriel	3 336	1 258
Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 875
Möteskostnader	2 000	2 000
Arvode ekonomisk förvalt.	56 904	56 904
Konsultarvoden	115 992	10 417
Bankkostnader	3 110	2 703
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 380
Trivselkostnader	3 376	0
	209 309	99 447

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 200	40 000
Sociala avgifter	13 887	12 568
	58 087	52 568

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 345 502	41 345 302
Pågående arbeten	179 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 525 221	41 345 302
Ingående avskrivningar	-4 571 272	-4 007 201
Årets avskrivningar	-564 071	-564 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 135 343	-4 571 272
Utgående redovisat värde	36 389 878	36 774 030
Taxeringsvärden byggnader	23 549 000	23 549 000
Taxeringsvärden mark	26 736 000	26 736 000
	50 285 000	50 285 000
Bokfört värde byggnader	36 389 878	36 774 030
Bokfört värde mark	8 832 170	8 832 170
	45 222 048	45 606 200

cl

YS SH
BA

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	18 777	18 802
Förutbetald kabel-TV	14 952	14 618
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 226	14 226
Förutbetald snöskottning	1 875	1 875
Förutbetalt serviceavtal Brf Hemmet 17	2 754	0
Förutbetalt vatten	0	3 407
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	5 380	5 380
Förutbetalt bredband	20 790	0
Förutbetald fastighetsskötsel	3 369	0
	82 123	58 308

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	468 497	-2 678 796	-36 058
Ökning av insatskapital	1 202 720	5 714 416			
Reservering yttre fond			150 855	-150 855	
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat				-36 058	36 058
Belopp vid årets utgång	26 198 106	13 484 546	619 352	-2 865 709	231 739
					231 739

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek			0	2 932 500
Stadshypotek	2,98	2017-01-30	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek			0	1 500 000
Swedbank	0,72	3 mån rörligt	6 521 715	6 521 715
Swedbank	0,83	2017-06-21	4 432 500	0
Swedbank	0,63	3 mån rörligt	2 520 000	0
Stadshypotek			0	2 545 000
			15 439 215	15 484 215
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	-120 000

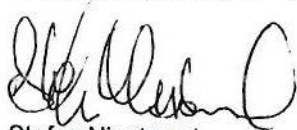
cl

yg
ST
8U

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorarvode	15 875	15 875
Upplupen fjärrvärme december	48 314	61 801
Upplupna räntekostnader	20 755	42 555
Upplupen kostnad el	6 841	7 356
Upplupen kostnad städning	0	5 590
	91 785	133 177

Stockholm den 18/4 2016



Stefan Nipstrand
Ordförande



Susanne Husberg
Kassör



Ylva Sanner
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2016



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Drakhemmet för
räkenskapsåret 2015.

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 revisionssed 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 i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 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 2015.

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 revisionssed 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.

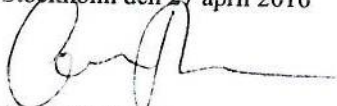
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens 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 27 april 2016



Carina Toresson