

Årsredovisning
för
Brf Drakhemmet
769604-3798
Räkenskapsåret
2018

Handwritten initials in blue ink: SA, SP, YS, and SV.

Styrelsen för Brf Drakhemmet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-12 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten

Föreningens byggnad uppfördes 1938 och har värdeår 1954. Byggnadens totalyta är 2 381 kvm varav 2 146 utgör lägenhetsyta och 235 kvm utgör lokalyta. Lägenhetsfördelning för bostäder är 14 st på 1 rok, 14 st på 2 rok samt 14 st på 3 rok. Tomtytan är 376 kvm och ingår i fastigheten Hemmet 11 som föreningen innehar med äganderätt .

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lån hos Swedbank har amorterats med 1 432 500kr
- Tvättstugan har renoverats

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'd' on the left and several initials (possibly 'M', 'KB', 'YB', 'SR') on the bottom right.

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
Renovering av fönster	2013	Samtliga bågar, karmar, balkongdörrar
Värmesystem	2015	Byte av befintligt värmesystem
Ventilation	2016	Byte av ventilation
Tvättstugan	2018	Renovering av tvättstugan
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Belysning trapphus	2019	50 000kr

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "YS" and "SV".

Medlemsinformation

Fastigheten består av 42 medlemslägenheter varav 7 st överlåtits under året.
Antal medlemmar var vid årets början 50 st och vid årets slut 50 st.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet		Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	111 kvm	(3 år)	2020-12-31
Porslinsmålning/Café	122 kvm	(3 år)	2020-05-01
GSM-antenn	1 kvm	(3 år)	2020-05-31
Reklamplats	1 kvm	(2 år)	2020-02-04

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning efter stämman den 13 juni och extra stämman 5 september 2018.

Susanne Husberg	Ordförande
Kata Blom	Kassör
Ylva Sanner	Sekreterare
Peter Rozlucki	Ledamot
Stefan Nipstrand	Ledamot
Lena Emilson	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni och extra stämma 5 september 2018.
I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Susanne Husberg och Peter Rozlucki.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med ett prisbasbelopp (44 800kr, 2018).

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 63 214 000 kr varav 38 848 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 58 200 000 kr samt lokaler 5 014 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "YS", "SV", and "AS".

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 924 146	1 911 309	2 073 633	2 240 863
Resultat efter fin. poster	40 224	47 235	119 024	231 739
Soliditet (%)	81,8	79,4	76,8	70,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	582	667	732
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 847	4 534	5 254	7 405
Elkostnad/kvm totalyta	47	37	34	32
Värmekostnad/kvm totalyta	110	135	165	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	20	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	80	80	80	63

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 198 106	13 484 546	998 636	-2 894 230	47 235	37 834 293
Reservering yttre fond			189 642	-189 642		0
Disposition av föregående års resultat:				47 235	-47 235	0
Årets resultat					40 224	40 224
Belopp vid årets utgång	26 198 106	13 484 546	1 188 278	-3 036 637	40 224	37 874 517

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 846 995
Reservering yttre fond	-189 642
årets vinst	40 224
	-2 996 413
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 996 413
	-2 996 413

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

0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 924 146	1 911 309
Summa rörelseintäkter		1 924 146	1 911 309
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 067 996	-1 058 194
Övriga externa kostnader	3	-100 679	-87 900
Arvoden och personalkostnader	4	-58 624	-58 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 221	-593 221
Summa rörelsekostnader		-1 820 520	-1 797 939
Rörelseresultat		103 626	113 370
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 402	-66 135
Resultat efter finansiella poster		40 224	47 235
Resultat före skatt		40 224	47 235
Årets resultat		40 224	47 235

0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "SK", and "48".

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 874 634	44 467 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		43 877 434	44 470 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 847	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	620 617	788 383
Summa kortfristiga fordringar		623 464	788 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 022 553	2 629 375
Summa omsättningstillgångar		2 646 017	3 417 758
SUMMA TILLGÅNGAR		46 523 451	47 888 413

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 682 652	39 682 652
Fond för yttre underhåll		1 188 278	998 636
Summa bundet eget kapital		40 870 930	40 681 288
<i>Balanserad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 036 637	-2 894 230
Årets resultat		40 224	47 235
Summa balanserad förlust		-2 996 413	-2 846 995
Summa eget kapital		37 874 517	37 834 293
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 021 715	9 454 215
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 023	70 886
Skatteskulder		210 318	207 059
Övriga skulder		47 857	51 209
Förutbetalda avgifter och hyror		203 060	215 850
Upplupna kostnader	9	59 961	54 901
Summa kortfristiga skulder		627 219	599 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 523 451	47 888 413

d



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Hissanläggning	20 år
Stambyte	60 år
Fasad	50 år
Fönster	25 år
Värmeanläggning	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 213 536	1 213 536
Hysesintäkter bostäder	71 027	71 027
Hysesintäkter lokaler	399 491	392 885
Hysesintäkter övr objekt	158 181	155 661
Deb. fastighetsskatt	51 243	51 243
Hysesintäkt kabel-tv	684	684
Ei	1 100	1 100
Uppvärmning	17 179	16 893
Pantförskrivningsavgift	2 268	3 781
Överlåtelseavgift	5 672	4 480
Öres- och kronutjämning	15	19
Övriga rörelseintäkter	3 751	0
	1 924 147	1 911 309

d



Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel grundavtal	15 256	13 125
Snöröjning/sandning	1 180	4 719
Städning grundavtal	72 672	74 772
Städning extradebiteringar	975	0
Rengöring/sanering	120	16 875
Sotning	18 815	13 401
OVK	0	26 739
Brandskydd	0	7 041
Övr. besiktn./kontroller	1 695	0
Hiss serviceavtal	4 906	4 794
Tvättstuga	88 724	1 588
Trapphus	1 300	2 026
Dörrar och lås	3 294	688
VA	46 313	4 832
Värme	1 275	0
Hissar	31 159	11 862
Portar	0	3 810
Fönster	1 952	8 637
Balkonger	3 544	0
Gård	0	249
Vattenskada	2 451	26 744
Övriga rep./underhåll	875	37 099
Elavgifter	112 325	89 117
Uppvärmning	260 902	320 705
Vatten	51 760	49 311
Sophämtning	51 664	49 508
Fastighetsförsäkring	43 384	40 992
Kabel-tv	62 003	61 030
Bredband	83 160	83 160
Fastighetsskatt	50 140	50 140
Kommunal fastighetsavgift	56 154	55 230

1 067 998

1 058 194

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	349	0
Administration, kontorsmaterie	3 095	1 286
Revisionsarvode extern revisor	17 669	15 875
Möteskostnader	1 300	1 300
Arvode ekonomisk förvaltn.	60 028	59 028
Konsultarvoden	417	417
Bankkostnader	2 441	2 404
Juridisk konsultation	10 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 380
Trivselkostnader	0	1 100
Tillsynsavgifter myndigheter	0	1 110

100 679

87 900

d

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	44 800	44 800
Sociala avgifter	13 824	13 824
	58 624	58 624

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 928 320	41 928 320
Pågående arbeten förändring	0	-583 018
Inköp	0	583 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 928 320	41 928 320
Ingående avskrivningar	-6 292 635	-5 699 414
Årets avskrivningar	-593 221	-593 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 885 856	-6 292 635
Utgående redovisat värde	35 042 464	35 635 685
Taxeringsvärden byggnader	24 366 000	24 366 000
Taxeringsvärden mark	38 848 000	38 848 000
	63 214 000	63 214 000
Bokfört värde byggnader	35 042 464	35 635 685
Bokfört värde mark	8 832 170	8 832 170
	43 874 634	44 467 855

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad kostnad ekonomisk förvaltning	15 347	15 007
Förutbetalad kostnad kabel-TV	15 837	15 500
Förutbetalad kostnad bredband	20 790	20 790
Förutbetalad kostnad sophämtning	3 949	3 949
Förutbetalad kostnad värme Fortum 2018-2022	530 339	702 341
Förutbetalad kostnad fastighetsskötsel	3 900	3 814
Förutbetalad kostnad medlemskap bostadsrätterna	5 490	5 380
Förutbetalad kostnad försäkring	21 426	40 992
Förutbetalad kostnad takjout	3 539	0
	620 617	807 773

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "SA" and "SV up".

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,833	3 mån rörligt	5 021 715	5 021 715
Swedbank	1,103	3 mån rörligt	3 000 000	4 432 500
			8 021 715	9 454 215

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 485 000 ✓	21 485 000
	21 485 000 ✓	21 485 000

0

[Handwritten signatures]

Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad arvode revisor	17 000	16 000
Upplupen kostnad värme	24 971	23 978
Upplupen kostnad ränta	625	437
Upplupen kostnad el	11 775	8 896
Upplupen kostnad städning	5 590	5 590
	59 961	54 901

Stockholm den

1/4


2019



Susanne Husberg
Ordförande



Kata Blom
Kassör



Ylva Sanner
Sekreterare



Peter Rozlucki
Ledamot



Stefan Nipständer
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

29 / 4

2019



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Drakhemmet för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Drakhemmet för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2019



Carina Toresson