

Årsredovisning för
Brf Dragarbrunnen

769611-9010

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnen, 769611-9010 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-24.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2005-05-03.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Dragarbrunn 19:12 den 2 maj 2005. Byggnaden, som uppfördes 1966, ligger i Uppsala kommun. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1966.

Föreningens fastighet utgörs av ett fyravåningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 5 lokaler, vilka alla varit uthyrda under året. Den totala boytan uppgår till 1 216 kvm. Total lokalyta är 757 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
13st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningens styrelse. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Fastighetens renoveringar

Föreningen har gjort följande renoveringar

År	
2009	Stambyte
2011	Byte av fastighetscentral
2011	Tvättstuga renovering
2011	Passagesystem
2012	Säkerhetsdörrar (två lägenheter avstod)

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. För arbete med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får en avgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10% av prisbasbeloppet. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

Överlåtelse och pantsättning

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-06-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Paula Bergman	Ordförande	
Markus Gioeli	Ledamot	
Sabine Rösgren	Ledamot	
Adine Yeganeh	Ledamot	Avgick 2015-10-28
Hans Bergman	Ledamot	
Malin Karlsson	Suppleant	
Sofia Jankulovksa	Suppleant	

Adine Yeganeh avgick 2015-10-28 på egen begäran.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Malin Ivarsson, auktoriserad revisor, Grant Thornton
Bo Persson, revisorssuppleant

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Föreningens lån

Ett av förenings lån sätts om under 2016. De två andra lånedelarna är bundna till och med 2019 respektive 2020.

ll

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

I och med att de nya stadgarna antogs på den senaste stämman bytte föreningen namn från Brf Dragarbrunnsgatan 31 till Brf Dragarbrunnen.

Mycket av arbetet under året gick åt till att ta fram de nya föreningsstadgarna.

Styrelsen har även under året påbörjat planeringen för nya källarförråd under år 2016.

Styrelsen har städat och organiserat upp soprummet bättre.

Styrelsen har bytt de horisontala dagvattenstammarna i källaren.

Under 2016 planerar styrelsen bland annat att färdigställa tvättstugan, renovera pumpgroppen, färdigställa de nya källarförråden samt binda om föreningens lån på 9,88 milj på fem år.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	44	44
Tillkommande medlemmar	8	6
Avgående medlemmar	-12	-6
Summa	40	44

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 786	2 739	2 621	2 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	537	236	390	42
Soliditet, %	24	23	23	22
Kassalikviditet, %	89	73	58	60
Underhållsfond, tkr	196	170	143	119
Lån per kvm bostadsyta, kr	22 697	23 141	23 557	23 968
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	604	604	604	604
Taxeringsvärde, tkr	26 793	26 793	26 793	23 529

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-4 169 984
årets resultat	143 044
Totalt	-4 026 940
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	26 793
	-4 053 733
Totalt	-4 026 940

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 785 765	2 739 093
Övriga rörelseintäkter		-	354
		<u>2 785 765</u>	<u>2 739 447</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-881 319	-991 050
Övriga externa kostnader		-203 040	-163 092
Personalkostnader	4	-97 326	-98 194
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-388 043	-310 343
		<u>1 216 037</u>	<u>1 176 768</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		368	7
Räntekostnader och liknande kostnader		-679 886	-940 572
		<u>536 519</u>	<u>236 203</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner		-359 688	-359 688
		<u>176 831</u>	<u>-123 485</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-33 787	-
		<u>143 044</u>	<u>-123 485</u>
Årets resultat			

ph

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 125 577	37 400 502
Inventarier, verktyg och installationer	6	369 015	452 160
		<u>37 494 592</u>	<u>37 852 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 494 592</u>	<u>37 852 662</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 094	829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 462	19 643
		<u>60 556</u>	<u>20 472</u>
Kassa och bank		1 217 965	1 005 045
Summa omsättningstillgångar		<u>1 278 521</u>	<u>1 025 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 773 113</u>	<u>38 878 179</u>

ju

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		23 029	23 029
Medlemsinsatser		10 202 501	10 202 501
Fond för yttre underhåll		196 401	169 608
		<u>10 421 931</u>	<u>10 395 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 169 984	-4 019 705
Årets resultat		143 044	-123 485
		<u>-4 026 940</u>	<u>-4 143 190</u>
Summa eget kapital		<u>6 394 991</u>	<u>6 251 948</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		3 944 430	3 584 742
		<u>3 944 430</u>	<u>3 584 742</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 000 000	27 634 906
		<u>27 000 000</u>	<u>27 634 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	600 000	505 094
Leverantörsskulder		68 619	53 690
Skatteskulder		48 621	42 296
Övriga kortfristiga skulder		129 702	69 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		586 750	736 422
		<u>1 433 692</u>	<u>1 406 583</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 773 113</u>	<u>38 878 179</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetinteckningar	<u>31 400 000</u>	<u>31 400 000</u>
Summa ställda säkerheter	31 400 000	31 400 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnad och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnad	200
Tvättstuga	10
Stamreovering	40
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	5
Installationer	5-20

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror	12 000	10 000
Hyror lokaler	2 009 675	1 965 593
Årsavgifter	734 976	734 976
Kabel-Tv	28 512	28 512
Summa	2 785 163	2 739 081

en

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Snöröjning	-	4 247
Städ	40 666	32 648
Hissbesiktning	4 217	4 329
Övriga fastighetskostnader	2 123	-
Reparationer	97 433	335 529
Reparation byggnad	149 148	-
Serviceavtal	7 711	19 519
EI	98 770	108 782
Fjärrvärme	210 222	212 873
Vatten	46 166	48 967
Sophämtning	34 779	33 674
Fastighetsförsäkring	20 369	19 935
Kabel-Tv	29 952	31 409
Fastighetsskatt	139 763	139 138
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning		54 596
Summa	881 319	1 045 646

Not 4 Personalkostnader

Medelantal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Enligt beslut på Årsstämman 2015-06-23 arvoderas styrelsen med ett belopp om 75 000 kr som skall fördelas på styrelsen.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	75 000	75 000
Totala löner och ersättningar	75 000	75 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 326	23 194
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	97 326	98 194

ju

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	39 470 177	39 470 177
- Utrangeringar	-113 086	
	<u>39 357 091</u>	<u>39 470 177</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 069 675	-1 806 065
Avgår ingående avskrivningar uttrangeringar	101 777	
- Årets avskrivning enligt plan	-263 616	-263 610
	<u>-2 231 514</u>	<u>-2 069 675</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	37 125 577	37 400 502

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 793 000	8 793 000
	<u>26 793 000</u>	<u>26 793 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	15 800 000	15 800 000
Lokaler:	10 993 000	10 993 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	633 246	633 246
- Nyanskaffningar	29 973	
- Utrangeringar	-132 764	
Utgående anskaffningsvärde	<u>530 455</u>	<u>633 246</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-181 086	-134 348
- Avgår ingående avskrivningar uttrangeringar	66 384	
- Årets avskrivning enligt plan	-46 738	-46 738
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-161 440</u>	<u>-181 086</u>
Utgående redovisat värde	369 015	452 160

pu

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	169 608	-4 019 705	-123 485	6 251 947
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			26 793			26 793
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-150 278	123 485	-26 793
Årets resultat					143 044	143 044
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	196 401	-4 169 983	143 044	6 394 991

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	2,16	2019-10-30	600 000	9 942 500	10 392 500
Stadshypotek	1,67	2020-03-01		7 775 000	7 865 000
Stadshypotek	2,99	2016-03-01		9 882 500	9 882 500
Totalt			600 000	27 600 000	28 140 000
Kortfristig del av långfristig skuld				600 000	540 000

gn

Underskrifter

Uppsala 2016 - 03 - 30



Paula Bergman



Markus Gioeli



Hans Bergman



Sabine Rösgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 27



Malin Ivarsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	536 519	236 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	388 043	300 443
	<u>924 562</u>	<u>536 646</u>
Skatt	-33 787	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 775	536 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 084	-22 671
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27 108	368 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 799	882 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 973	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 973	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-540 000	-496 896
Förändring nästa års amortering	-94 906	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-634 906	-496 896
Årets kassaflöde	212 920	385 943
Likvida medel vid årets början	1 005 045	619 102
Likvida medel vid årets slut	1 217 965	1 005 045

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnen
Org.nr. 769611-9010

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnen för år 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper 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 tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnen för år 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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27 maj 2016



Malin Ivarsson
Auktoriserad revisor