

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-12 - 2005-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan bildandet 2004-12-20 bestått av:

Ordinarie	Bo Persson	Ordf.
	Lars Lax	
	Per Green	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2005-04-26 bestått av:

Ordinarie	Bo Persson	Ordf.
	Per Green	
	Fredrik Nerén	

Suppleanter Yvonne Bankefors

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2005-09-13 bestått av:

Ordinarie	Anna Näsén	Ordf.
	Anders Nylund	
	Sigtor Kildal	
	Jadwiga Patecki	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2006-01-16 bestått av:

Ordinarie	Torbjörn Wandebäck	Ordf.
	Anders Nylund	Sekr.
	Sigtor Kildal	Kassör
	Kenneth Hultberg	
	Staffan Åberg	

Suppleanter Viktoria Ullström
Åke Hjelm

Revisorer

Ordinarie	Heléne Ragnarsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	-------------------	------------------------------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dragarbrunn 19:9 bebyggdes 1966 och är belägen i Uppsala kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2005 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler i gatuplan och 1 lokal i källarplan. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 216 kvm Total lokalyta: 854 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Apollo Resor AB	105	2006-09-30
Fam Pettersson Guldatelje AB	160	2006-09-30
Ögat Sandströms Optik AB	126	2007-09-30
Bokhandeln Gospelhörnan	180	2019-12-31
Filadelfiaförsamlingen Café	148	2019-12-31
Lagerlokal	<u>105</u>	outhyrd
	824	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Fastighetsskötare för föreningen har varit Per Green.

Serviceavtal finns med Oppsala Lyftservice, VVE teknik, Östervåla VVS samt Uppsala Kommun gatukontor.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp, resultatet föreslås därför överföras till balanserat resultat. Stadgeändring är inte nödvändig.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 748,6 kvm lokalytor.

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att

avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärdena menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 95 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran.

Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets resultat	- 324 979
----------------	-----------

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	18 000
i ny räkning överföres	- 342 979
	- 324 979

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

Viktiga uppgifter om föreningen

04-10-26 Utfördes teknisk underhållsbesiktning av föreningens fastighet.

04-12-20 Bildades Brf Dragarbrunnsgatan 31 och antogs stadgar samt ansöktes om registrering.

05-01-12 Registrerades föreningen och stadgarna hos Bolagsverket.

05-04-06 Undertecknades ekonomisk plan av styrelsen.

05-04-11 Undertecknades ekonomisk plan av godkända intygsgivare.

05-04-14 Antogs den ekonomiska planen och beslutades om förvärv av föreningens fastighet vid extra föreningsstämma.

05-05-03 Registrerades ekonomiska planen hos Bolagsverket.

3

05-05-02 Undertecknades köpebrev mellan Filadelfiaförsamlingen i Uppsala och Brf Dragarbrunn 31 om förvärv av fastigheten Dragarbrunn 19:12.

05-05-02 Tillträdde fastigheten.

05-05-11 Tecknades avtal om ekonomisk förvaltning med ISS Ekonomiförvaltning AB.

05-05-11 Tecknades avtal om försäkring av föreningens fastighet i Trygg Hansa.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastigheten	33 500 000
Stämpelskatt/pantbrevsuttag	<u>1 004 700</u>
TOTALT	34 504 700

Finansiering

Lån 1 Stadshypotek AB	17 000 000	Utbet. 05-05-02
Lån 2 Stadshypotek	8 000 000	Utbet. 05-05-02
Lån 3 NCF Nordic Corporate Finance AB	<u>643 339</u>	Utbet. 05-05-02
SUMMA LÅN	25 643 339	
Insatser	<u>8 767 360</u>	
TOTALT	34 410 699	

Förvärvs- och ombudskostnader 125 000, varav 115 000 har belastat årets resultat.

Ytterligare en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt 05-09-23 med insats 791 802 samt en 05-12-31 med insats 643 339, därmed är samtliga lägenheter upplåtna i föreningen.

Fastighetsskatt

Något taxeringsvärde eller värdeår har ännu ej åsatts fastigheten, fastighetsskatt har reserverats i denna redovisning i enlighet med beräknat taxeringsvärde i ekonomisk plan.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt 0,5 %.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 452 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 36 500 kronor avseende flyttning av styr och driftindikering samt byte elcentral Guldsmedjan.

Verksamhet under kommande år

Stamspolning, renovering av fönster samt underhåll av ytskikt och utbyte av maskinpark i tvättstugan beräknas ske under 2006. Beräknad kostnad 390 000 kronor enligt ekonomiska planen.

Årsavgifter

Beslut om höjning av årsavgifterna fr.o.m 2006-07-01 kommer att ske på föreningsstämman.

Genomsnittlig avgift per 05-12-31 uppgår till 205 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2006 = 993:-). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2006 = 397:-) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

		2005-01-12	
Resultaträkning	Not	-2005-12-31	-
Föreningens intäkter	1	1 054 536	
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-85 953	
Driftkostnader	3	-359 046	
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-201 696	
Avskrivningar	5	-87 571	
Resultat före finansiella poster		320 270	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 001	
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-359 206	
Resultat efter finansiella poster		-35 935	
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	7	-262 711	
Resultat före skatt		-298 646	
Statlig skatt		-26 333	
Årets resultat		-324 979	

Balansräkning

Not

2005-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	26 111 848
Mark		8 305 281
		34 417 129

Summa anläggningstillgångar

34 417 129

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		442
Kundfordringar		26 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 030
		40 655

Kassa och bank

Kassa och bank		896 747
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		349 424
		1 246 171

Summa omsättningstillgångar

1 286 826

Summa tillgångar

35 703 955

Balansräkning	Not	2005-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser		10 202 501
Upplåtelseavgifter	11	23 029
Summa bundet eget kapital		10 225 530
<u>Fritt eget kapital</u>		
Årets resultat		-324 979
Summa eget kapital		9 900 551
Obeskattade reserver		
Akkumulerade överavskrivningar		262 711
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	12	25 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		63 234
Skatteskulder		115 290
Övriga skulder	13	76 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 758
Summa kortfristiga skulder		540 693
Summa eget kapital och skulder		35 703 955
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Inga
3

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

2005-12-31

1 Föreningens intäkter

Hysesintäkter bostäder	67 119
Hysesintäkter lokaler	812 538
Årsavgifter bostäder	150 592
Övriga ersättningar/intäkter	450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 837
	1 054 536

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	45 705
Reparation hissar	3 748
Reparationer och underhåll enl underh.pl	36 500
	85 953

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	38 784
Yttre renhållning och snöröjning	475
Fastighetsel	68 488
Uppvärmning	80 036
Vatten	11 319
Sophämtning	24 747
Fastighetsförsäkringar	16 735
Självrisk/rep. försäkringsskador	12 195
Bevakningskostnader	1 295
Kabel-TV	12 257
Fastighetsskatt	88 957
Övriga driftskostnader	3 758
	359 046

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	37 380
Förvaltningsarvode	26 502
Övriga externa tjänster	137 815
	201 697

5 Avskrivningar

Byggnad enligt plan 0,5% av anskaffningsvärdet	87 571
--	--------

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	359 126
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	80
	359 206

7 Övriga bokslutsdispositioner

Överavskrivning byggnad	262 711
-------------------------	---------

3

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	34 504 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	34 504 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-87 571
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-87 571

Utgående bokfört värde	34 417 129
-------------------------------	-------------------

Något taxeringsvärde avseende 2005 har ännu ej åsatts. Beräknat taxeringsvärde 2005 enligt ekonomiska planen 17 647 000 varav byggnadens taxeringsvärde beräknas uppgå till 13 400 000.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	8 367
Förutbetald ränta	1 132
Övriga interimfordringar	4 531
	14 030

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Årets resultat
Ökning av insatskapital	10 202 501	23 029	
Årets resultat			-324 979
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	-324 979

11 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 45 och 53 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 23 029 kronor.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 1,80% - Rörlig	8 500 000
Stadshypotek AB - 2,37% - 2007-06-30	8 000 000
Stadshypotek AB - 3,18% - 2008-10-30	4 250 000
Stadshypotek AB - 3,50% - 2010-10-30	4 250 000
	25 000 000

13 Övriga skulder

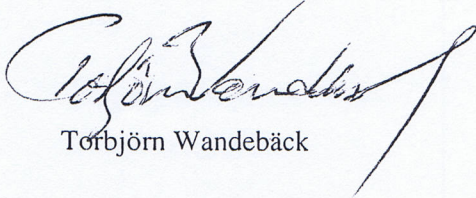
Moms

76 411 }

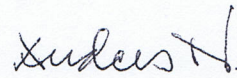
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	255 894
Avgår förskbetald moms	-46 178
Upplupna avtalskostnader	3 958
Upplupen uppvärmning	28 036
Upplupna elavgifter	11 074
Upplupen renhållning	2 561
Upplupna reparationer/underhåll	13 238
Uppl com hem	12 257
Upplupna övriga kostnader	4 918
	285 758

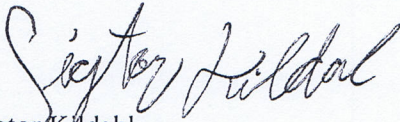
Uppsala den 060501



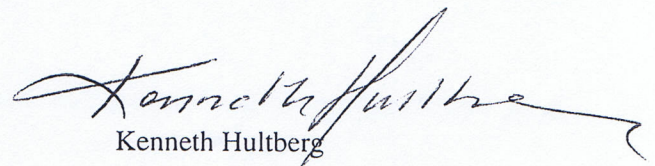
Torbjörn Wandebäck



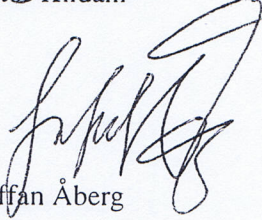
Anders Nylund



Sigtor Kildahl



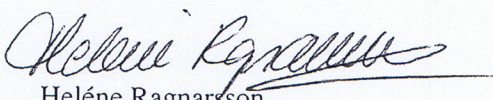
Kenneth Hultberg



Staffan Åberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 9 maj 2006 och avviker från standardutformningen.



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Wandebäck
Brf Dragarbrunnsgatan 31
Dragarbrunnsgatan 31
753 20 Uppsala

8 maj 2006

Till styrelsen i Brf Dragarbrunnsgatan 31

Denna skrivelse är en erinran som bör behandlas av styrelsen enligt 8 kap. 14§ Lag om ekonomiska föreningar.

Granskningen av föreningens räkenskaper föranleder inga anmärkningar.

I en revision ingår även att granska att styrelsen i föreningen har handlat i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och föreningens stadgar. Vid denna granskning har framkommit att styrelsens sammanträden under perioden januari till om med den 13 september 2005 inte har protokollförts. Under den nämnda perioden har en bostadsrättsöverlåtelse skett till en juridisk person vilket enligt stadgarna kräver att samtliga styrelseledamöter står bakom beslutet. Lägenheten överlämnades av en boende som t o m 2 maj 2005 innehade besittningsrätt och fortsatt hyresrätt inom föreningen. I gengäld erbjöds inhyrning i andra hand i annan lägenhet vilket även detta enligt föreningens stadgar kräver styrelsens samtycke. I och med detta miste föreningen en lägenhet. Jag har inte getts möjlighet att ta del av något protokoll där ovanstående beslut kan visas ha fattats.

Jag har även noterat att den ursprungligt valde revisorn i föreningen synes ha agerat som en fullvärdig medlem av föreningens styrelse och vid en föreningsstämma även som ordförande. Denne revisor kvarstår ej längre i föreningen.

Ovanstående noteringar medför att under perioden fram till och med föreningsstämman den 13:e september har vare sig styrelse eller revisor fullgjort sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Detta kommer att påtalas i föreningens revisionsberättelse och innebär att jag varken kan tillstyrka eller avstyrka att föreningsstämman beviljar styrelsen under tiden fram till den 13:e september 2005

Öhrlings

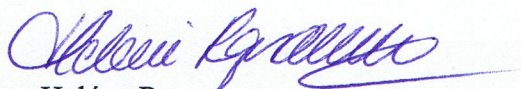
PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Torbjörn Wandebäck

8 maj 2006

ansvarsfrihet. Detta förklaras av att jag inte haft tillgång till det material som kan klarlägga bakgrunden till den förlust detta kan ha medfört för föreningen.

Med vänlig hälsning



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor