

Brf Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

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 Peter Kolstad

Suppleant Kerstin Sundström

Valberedning

Åke Hjelm

Sammanställande

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dragarbrunn 19:12 bebyggdes 1966 och är belägen i Uppsala kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2005 för ombildning till bostadsrätt.

Föreningen har 06-12-06 köpt tillbaka bostadsrätt nr 44 för att tillsvidare fr o m 07-01-01 hyras ut.

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: 1 231 kvm Total lokalyta: 854 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Apollo Resor AB	105	2009-09-30
Fam Pettersson Guldatelje AB	190	2009-09-30
Ögat Sandströms Optik AB	126	2010-09-30
Bokhandeln Gospelhörnan	180	2019-12-31
Filadelfiaförsamlingen Café	148	2019-12-31
Lagerlokal	<u>105</u>	outhyrd
	854	

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (13) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (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 30 (21) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, 2 extra föreningsstämmor samt ordinarie föreningsstämma 06-06-01.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Fastighetsskötare för föreningen har varit Per Green.

Serviceavtal finns med Uppsala 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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

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.

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:

balanserat resultat	- 342 979
årets resultat	- 668 582
	-1 011 561

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	18 000
i ny räkning överföres	-1 029 561
	-1 011 561

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har vid 2006 års taxering för första året åsatts ett taxeringsvärde på totalt 17 477 000 kronor samt värdeår 1966.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,5 % för inkomståret 2006 och sänks för inkomståren 2007-2008 till 0,4 %. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten gällande bostadsdelen och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Verksamhet under året som gått

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 91 074 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 88 932 kronor avseende uppdelning av energi och flödesmätning mellan Pingstkyrkan och förening.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 25% fr.o.m 2006-07-01.

Genomsnittlig avgift per 06-12-31 uppgår till 253kr/kvm.

Beslut om höjning av årsavgifterna fr.o.m 2007-07-01 kommer att ske på föreningsstämman.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet 2007 = 1 008:-. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet 2007 = 403:- vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-12 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 518 180	1 054 536
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-180 006	-85 953
Driftkostnader	3	-540 692	-359 046
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-183 333	-201 696
Avskrivningar	5	-133 446	-87 571
Resultat före finansiella poster		480 703	320 270
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 910	3 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-717 754	-359 206
Resultat efter finansiella poster		-227 141	-35 935
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-26 321	0
Övriga bokslutsdispositioner	7	-392 991	-262 711
Resultat före skatt		-646 453	-298 646
Statlig skatt		-22 129	-26 333
Årets resultat		-668 582	-324 979

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	25 980 851	26 111 848
Mark		8 305 281	8 305 281
Egna lägenheter	9	1 400 000	0
Maskiner och inventarier	10	9 794	0
		35 695 926	34 417 129
Summa anläggningstillgångar		35 695 926	34 417 129
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 485	442
Kundfordringar		26 981	26 183
Övriga fordringar	11	147	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 540	14 030
		46 153	40 655
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		679 744	896 747
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		402 560	349 424
		1 082 304	1 246 171
Summa omsättningstillgångar		1 128 457	1 286 826
Summa tillgångar		36 824 383	35 703 955

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		10 202 501	10 202 501
Upplåtelseavgifter	14	23 029	23 029
Yttre reparationsfond		18 000	0
Summa bundet eget kapital		10 243 530	10 225 530
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-342 979	0
Årets resultat		-668 582	-324 979
Summa fritt eget kapital		-1 011 561	-324 979
Summa eget kapital		9 231 969	9 900 551
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	26 321	0
Ackumulerade överavskrivningar		655 702	262 711
Summa obeskattade reserver		682 023	262 711
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	26 386 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 166	63 234
Skatteskulder		150 479	115 290
Övriga skulder	17	71 319	76 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 427	285 758
Summa kortfristiga skulder		524 391	540 693
Summa eget kapital och skulder		36 824 383	35 703 955
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 400 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Reservering till föreningens 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

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	0	67 119
Hysesintäkter lokaler	1 226 248	812 538
Årsavgifter bostäder	279 972	150 592
Övriga ersättningar/intäkter	852	450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 108	23 837
	1 518 180	1 054 536
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	87 824	45 705
Reparation hissar	3 250	3 748
Reparationer och underhåll enl underh.pl	88 932	36 500
	180 006	85 953

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	62 283	38 784
Yttre renhållning och snöröjning	5 646	475
Fastighetsel	125 112	68 488
Uppvärmning	177 386	80 036
Vatten	16 193	11 319
Sophämtning	36 424	24 747
Fastighetsförsäkringar	25 783	16 735
Självrisk/rep. försäkringsskador	25 064	12 195
Bevakningskostnader	0	1 295
Kabel-TV	21 632	12 257
Fastighetsskatt	39 413	88 957
Övriga driftskostnader	5 757	3 758
	540 693	359 046

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	38 225	37 380
Styrelse och mötesarvode	60 000	0
Revisionsarvode	18 481	0
Sociala avgifter	16 368	0
Förvaltningsarvode	41 260	26 502
Övriga externa tjänster	9 000	137 815
	183 334	201 697

5 Avskrivningar

Byggnad enligt plan 0,5% av anskaffningsvärdet	130 997	87 571
Inventarier/verktyg, enligt 5-årig plan	2 449	0
	133 446	87 571

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	689 140	359 126
Pantbrevskostnad	28 375	0
Bankfacksavgift	239	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	80
	717 754	359 206

7 Övriga bokslutsdispositioner

Överavskrivning byggnad	392 991	262 711
-------------------------	---------	---------

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	26 199 419	0
Nyanskaffningar	0	26 199 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	26 199 419	26 199 419

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-87 571	0
Årets avskrivningar enligt plan	-130 997	-87 571
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-218 568	-87 571

Utgående bokfört värde **25 980 851** **26 111 848**

Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	0
Taxeringsvärden mark	4 077 000	0
	17 477 000	0

Något taxeringsvärde avseende 2005 har ej åsatts.

9 Egna lägenheter

Avser bostadsrätt nr 44 som föreningen köpt tillbaka av bostadsrättsinnehavaren Fredlarna AB.

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	12 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	12 243	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-2 449	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 449	0

Utgående bokfört värde **9 794** **0**

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	147	0
-----------------------	-----	---

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	8 708	8 367
Förutbetald ränta	0	1 132
Förutbetald kabel-tv	5 832	0
Övriga interimfordringar	0	4 531
	14 540	14 030

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029			-324 979
Disposition av föregående års resultat			18 000	-342 979	324 979
Årets resultat					-668 582
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	18 000	-342 979	-668 582

14 Upplåtelseavgifter

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

15 Periodiseringsfond

Periodiseringsfond vid 2007 års taxering	26 321	0
--	--------	---

16 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 3,05% - Rörlig	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB - 2,37% - 2007-06-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB - 3,18% - 2008-10-30	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek AB - 3,50% - 2010-10-30	4 250 000	4 250 000
Handelsbanken - 4,00% - Rörligt	1 400 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-14 000	0
	26 386 000	25 000 000

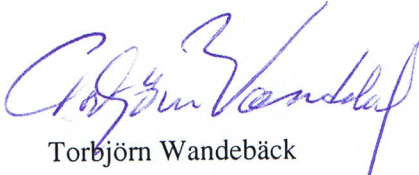
17 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	14 000	0
Källskatt	6 000	0
Moms	51 319	76 411
	71 319	76 411


18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	5 456	0
Upplupna utgiftsräntor	765	0
Förutbetalda hyror och avgifter	217 198	255 894
Avgår förskbetald moms	-39 157	-46 178
Upplupna avtalskostnader	3 844	3 958
Beräknat arvode för revision	2 000	0
Upplupen uppvärmning	18 492	28 036
Upplupna elavgifter	22 285	11 074
Upplupen renhållning	2 561	2 561
Upplupna reparationer/underhåll	21 142	13 238
Uppl com hem	0	12 257
Upplupna övriga kostnader	6 841	4 918
	261 427	285 758

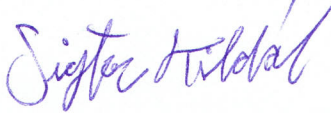
Uppsala den



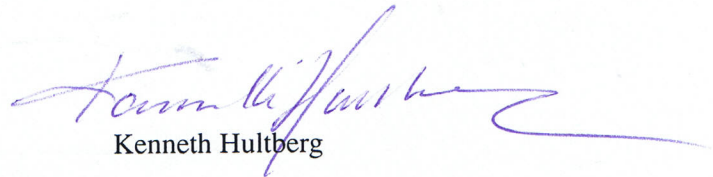
Torbjörn Wandebäck



Anders Nylund



Sigtor Kildahl



Kenneth Hultberg



Staffan Åberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits



Peter Kolstad
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunnsgatan 31

Org.nr 769611-9010

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dragarbrunnsgatan 31 för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.


Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upprekat
den 15/5 -07



Peter Kolstad
Revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Bostadsrättsföreningen: Dragarbrunnsgatan 31 Brf
Org.nr : 769611-9010

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2006

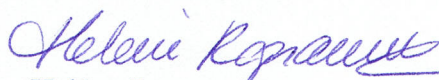
Vi har på särskilt uppdrag av ISS Ekonomiförvaltning AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2006. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Ekonomiförvaltning AB och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Ekonomiförvaltning.
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Kontroller av resultaträkningens poster mot uppställd budget.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
7. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Ekonomiförvaltning AB:s handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 21 5 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor