

Brf Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-27.

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
Glasögonspecialisten i Uppsala / Synsam Trend	126	2010-09-30
Bokhandeln Gospelhörnan	180	2019-12-31
Filadelfiaförsamlingen Café	148	2019-12-31
The House of Vanity	50	2009-09-30
Lagerlokal	<u>55</u>	outhyrd
	854	

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2007-05-30 bestått av:

Ordinarie	Torbjörn Wandebäck	Ordf.	
	Anders Nylund	Sekr.	t o m 2007-12-31
	Sigtor Kildal	Kassör	t o m 2007-06-30
	Kenneth Hultberg		
	Staffan Åberg	Kassör	fr o m 2007-07-01
Suppleanter	Jessica Hansson	Sekr.	fr o m 2008-01-01
	Åke Hjelm		

W

Revisorer

Ordinarie Heléne Ragnarsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant Kerstin Sundström

Valberedning

Åke Hjelm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (7) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (1) 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 (30) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma 2007-11-13.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras 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. 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.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 136 526 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 113 086 kronor avseende iordningställande av tvättstuga, detta har aktiverats för att skrivas av på 10 år.

Inköp och installation av tvättutrustning 142 185 kronor har aktiverats för att skrivas av på 5 år.

Källaren renoverades grundligt. Nya förråd byggdes, cykelrum samt tvättstuga skapades och ny maskinpark införskaffades till den. Utrensning av källare andra allmänna utrymmen gjordes. Armatur i trappuppgångarna började bytas. Brandskydd mot församlingen förberedes. Tom källarlokal uthyrdes till medlem av föreningen. Ett annat förråd uthyrdes till församlingen. Kontraktet med ISS, vad gäller städ, sågs över och omförhandlades. OVK genomfördes i alla lägenheter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 25% fr.o.m 2006-07-01 och med 20% fr.o.m 2007-07-01.

Genomsnittlig avgift per 07-12-31 uppgår till 304kr/kvm.

Beslut om höjning av årsavgifterna fr.o.m 2008-07-01 kommer att ske på föreningsstämman.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 029 561
årets resultat	- 701 900
	-1 731 461

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	19 756
i ny räkning överföres	-1 751 217
	-1 731 461

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	1 710 281	1 518 180
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-136 526	-180 006
Driftskostnader	3	-710 125	-540 692
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-126 331	-183 333
Avskrivningar	5	-173 191	-133 446
Resultat före finansiella poster		564 108	480 703
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 834	9 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-926 219	-717 754
Resultat efter finansiella poster		-344 277	-227 141
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-26 321
Återföring av periodiseringsfond		26 321	0
Övriga bokslutsdispositioner	7	-383 944	-392 991
Resultat före skatt		-701 900	-646 453
Statlig skatt		0	-22 129
Årets resultat		-701 900	-668 582

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	25 951 631	25 980 851
Mark		8 305 281	8 305 281
Egna lägenheter	9	1 400 000	1 400 000
Maskiner och inventarier	10	121 094	9 794
		35 778 006	35 695 926
Summa anläggningstillgångar		35 778 006	35 695 926
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 780	4 485
Kundfordringar		47 425	26 981
Övriga fordringar	11	147	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 998	14 540
		66 350	46 153
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		415 587	679 744
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		436 457	402 560
		852 044	1 082 304
Summa omsättningstillgångar		918 394	1 128 457
Summa tillgångar		36 696 400	36 824 383

W

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
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		36 000	18 000
Summa bundet eget kapital		10 261 530	10 243 530
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 029 561	-342 979
Årets resultat		-701 900	-668 582
Summa fritt eget kapital		-1 731 461	-1 011 561
Summa eget kapital		8 530 069	9 231 969
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	0	26 321
Ackumulerade överavskrivningar		1 039 646	655 702
Summa obeskattade reserver		1 039 646	682 023
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	26 372 000	26 386 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 096	41 166
Skatteskulder		15 224	150 479
Övriga skulder	17	79 346	71 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	608 019	261 427
Summa kortfristiga skulder		754 685	524 391
Summa eget kapital och skulder		36 696 400	36 824 383
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 400 000	26 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år	(Skattemässig 50 år)
Inventarier	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	3 990	0
Hysesintäkter bostäder	69 300	0
Hysesintäkter lokaler	1 265 321	1 226 248
Årsavgifter bostäder	321 642	279 972
Övriga ersättningar/intäkter	1 400	852
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 048	11 108
Fakt fastighetsskatt	40 580	0
	1 710 281	1 518 180
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	122 957	87 824
Reparation hissar	13 569	3 250
Reparationer och underhåll enl underh.pl	113 086	88 932
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-113 086	0
	136 526	180 006
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	82 316	62 283
Yttre renhållning och snöröjning	6 366	5 646
Fastighetsel	130 190	125 112
Uppvärmning	161 822	177 386
Vatten	21 386	16 193
Sophämtning	68 904	36 424
Fastighetsförsäkringar	23 837	25 783
Självrisk/rep. försäkringsskador	-5 895	25 064
Avgälder, arrenden	49 500	0
Kabel-TV	23 808	21 632
Fastighetsskatt	121 750	39 413
Övriga driftskostnader	26 143	5 757
	710 127	540 693
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	33 223	38 225
Styrelse och mötesarvode	26 000	60 000
Revisionsarvode	0	18 481
Sociala avgifter	7 001	16 368
Förvaltningsarvode	42 296	41 260
Övriga externa tjänster	17 810	9 000
	126 330	183 334
5 Avskrivningar		
Byggnad enligt plan 0,5% av anskaffningsvärdet	130 997	130 997
Tvättstuga år 1/10	11 309	0
Inventarier/verktyg, enligt 5-årig plan	30 885	2 449
	173 191	133 446

3

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	926 219	689 140
Pantbrevskostnad	0	28 375
Bankfacksavgift	0	239
	926 219	717 754

7 Övriga bokslutsdispositioner

Överavskrivning byggnad	383 944	392 991
-------------------------	---------	---------

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	26 199 419	26 199 419
Nyanskaffningar	113 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	26 312 505	26 199 419

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-218 568	-87 571
Årets avskrivningar enligt plan	-142 306	-130 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-360 874	-218 568

Utgående bokfört värde

25 951 631 **25 980 851**

Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	5 156 000	4 077 000
	19 756 000	17 477 000

Ansk v tvättstuga 113 086 kronor, restvärde ingår med 101 777 (0) kronor.

9 Egna lägenheter

Avser bostadsrätt nr 44 som föreningen under 2006 köpt tillbaka av bostadsrättsinnehavaren Fredlarna AB.

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	12 243	0
Nyanskaffning	142 185	12 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	154 428	12 243

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 449	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 885	-2 449
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 334	-2 449

Utgående bokfört värde

121 094 **9 794**

11 Övriga fordringar

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

W

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	7 565	8 708
Förutbetald kabel-tv	6 628	5 832
Förutbetald låneränta	2 805	0
	16 998	14 540

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	18 000	-342 979	-668 582
Disposition av föregående års resultat			18 000	-686 582	668 582
Årets resultat					-701 900
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	36 000	-1 029 561	-701 900

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	0	26 321
--	---	--------

16 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 4,40% - Rörlig	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB - 4,40% - Rörlig	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 - 5,10% - Rörligt	1 386 000	1 400 000
Avgår kortfristig del ./.	-14 000	-14 000
	26 372 000	26 386 000

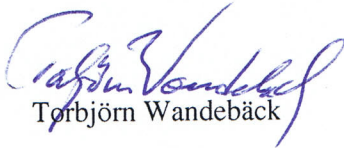
17 Övriga skulder

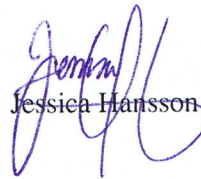
Kortfristig del av fastighetslån	14 000	14 000
Källskatt	7 800	6 000
Moms	57 546	51 319
	79 346	71 319

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 001	5 456
Upplupna utgiftsräntor	0	765
Förutbetalda hyror och avgifter	271 432	217 198
Avgår förskbetald moms	-47 523	-39 157
Upplupna avtalskostnader	3 472	3 844
Beräknat arvode för revision	2 000	2 000
Upplupen uppvärmning	25 630	18 492
Upplupna elavgifter	65 000	22 285
Upplupen renhållning	4 627	2 561
Upplupna reparationer/underhåll	255 261	21 142
Upplupna övriga kostnader	21 119	6 841
	608 019	261 427

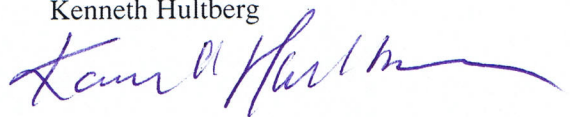
Uppsala den


Torbjörn Wandebäck


Jessica Hansson


Sigtör Kildahl

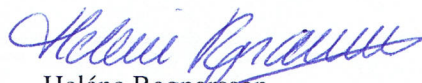
Kenneth Hultberg




Staffan Åberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits *21 maj 2008*


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31

Org nr 769611-9010

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 bostadsrättslagen, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 21 maj 2008



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor