

Brf Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 och hyrt ut denna t o m 080630. Efter den planerade stamreningen kommer lägenheten åter att säljas/upplåtas med 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: 799 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Apollo Resor AB	105	2009-09-30
Guldsmedjan Fam Pettersson AB	190	2011-09-30
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	<u>50</u>	2009-09-30
	799	

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2008-05-22 bestått av:

Ordinarie	Torbjörn Wandebäck	Ordf.
	Jessica Hansson	Sekr.
	Staffan Åberg	Kassör/vice ordförande
	Rebecca Hellgren	
	Laila Hanika	

Suppleanter Paula Bergman
Åke Hjelm

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2008-10-01 bestått av:

Ordinarie	Laila H Hanika	Ordf.
	Paula Bergman	Sekr.
	Staffan Åberg	Kassör/vice ordförande
	Joakim Larsson	
	Johan Hernefeldt	

Suppleanter Gunnar Berggren
Åke Hjelm

Revisorer

Ordinarie Suzanna Milinovic Crescendo Revisorer och Konsulter

Suppleant Kerstin Sundström

Valberedning

Åke Hjelm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (5) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (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 28 (30) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma 2008-10-01. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning .

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötare för föreningen har varit Per Green. Under 2009 kommer Niklas Lindh att ta över. Städning sköts av Emma Westman fr o m 2009.

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 798,6 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 90 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre d.v.s. värdeår 1998 eller senare, 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.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 465 278 (159 080) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 115 657 kronor.

År 2008 har varit ett aktivt år med såväl små som stora händelser. Här följer en kort beskrivning av årets verksamhet.

Under våren hade styrelsen ögonen på kommunens föreläggande mot Pingstkyrkan angående brandskyddet våra fastigheter emellan. Likaså öronen på vilka åtgärder som skulle vidtas för att minimera buller från den planerade festlokalen Blue Moon Bar. Ett mer handfast grepp lades på räntorna som omförhandlades och blev därmed avsevärt lägre.

Stora delar av styrelsen avgick under sommaren varför vi tillkallade till en extra föreningsstämma i oktober. Stämman valde en helt ny styrelse. Vårt motto är att skapa och behålla en trivsamt boendemiljö.

Som ett första steg mot en trivsamt miljö har vi fokuserat på korrekta avtal och en korrekt underhållsplan. Därför har vi påbörjat arbetet med att kartlägga fastighetens skick. Vi har hunnit med bland annat: fuktindikationsmätning, filmning av stammarna, kartläggning av ventilationskanalerna, byta ut rör och renovera pumparna i pumpgropan, se över nyckelsystemet, byta ut armaturen i trappuppgångarna. Arbetet med energideklarationen pågår.

Givetvis har vi även arbetat med dagliga påbud och tvister som till exempel avstyrt vitesförelägganden från kommun på grund av eftersatt underhåll och avsaknande av dokument samt HIN (enkelt avhjälpna hinder), ställt krav då städkontraktet inte följts efter mm

Vi har sett över ekonomin och letat efter sparåtgärder likaså har vi sökt möjligheter till bidragsansökningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I och med att endast en okulär besiktning tidigare gjorts av stammarna har styrelsen beslutat om en mer grundlig undersökning av stammarna genom filmning. Denna har visat att en stam- och badrumsrenovering kommer att behöva tidigareläggas.

Årsavgifter

De årsavgifter som sattes vid upprättande av föreningens ekonomiska plan var orimligt låga. Årsavgifterna har därför justerats upp med 25% fr.o.m 2006-07-01, med 20% fr.o.m 2007-07-01 och 88% fr.o.m 2008-07-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 938 993	1 710 281	1 518 180	1 054 536
Resultat före bokslutsdisp.	- 326 734	- 344 277	- 227 142	-35 936
Reservering yttre fond	-20 000	-19 756	-18 000	-18 000
	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	55 756	36 000	18 000	0
Lån per kvm yta	13 093	13 095	13 102	12 407
Kassalikviditet (%)	96,5	121,7	215,2	238,0
Årsavgift kronor/kvm	576	304	253	205

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 751 217
årets resultat	- 710 678
	-2 461 895

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	20 000
i ny räkning överföres	-2 481 895
	-2 461 895

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 938 993	1 710 281
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-115 657	-136 526
Driftskostnader	3	-630 940	-710 125
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-153 784	-126 331
Avskrivningar	5	-173 192	-173 191
Resultat före finansiella poster		865 420	564 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 426	17 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 203 580	-926 219
Resultat efter finansiella poster		-326 734	-344 277
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond		0	26 321
Övriga bokslutsdispositioner	6	-383 944	-383 944
Resultat före skatt		-710 678	-701 900
Årets resultat		-710 678	-701 900

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	25 809 325	25 951 631
Mark		8 305 281	8 305 281
Egna lägenheter	8	1 400 000	1 400 000
Maskiner och inventarier	9	90 208	121 094
		35 604 814	35 778 006
Summa anläggningstillgångar		35 604 814	35 778 006
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 204	1 780
Kundfordringar		0	47 425
Övriga fordringar	10	0	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 996	16 998
		27 200	66 350
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		235 749	415 587
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		335 202	436 457
		570 951	852 044
Summa omsättningstillgångar		598 151	918 394
Summa tillgångar		36 202 965	36 696 400

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		10 202 501	10 202 501
Upplåtelseavgifter	13	23 029	23 029
Yttre reparationsfond		55 756	36 000
Summa bundet eget kapital		10 281 286	10 261 530
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 751 217	-1 029 561
Årets resultat		-710 678	-701 900
Summa fritt eget kapital		-2 461 895	-1 731 461
Summa eget kapital		7 819 391	8 530 069
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1 423 590	1 039 646
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	26 340 000	26 372 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 445	52 096
Skatteskulder		8 226	15 224
Övriga skulder	15	107 485	79 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	390 828	608 019
Summa kortfristiga skulder		619 984	754 685
Summa eget kapital och skulder		36 202 965	36 696 400
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 400 000	26 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	6 294	3 990
Hysesintäkter bostäder	81 450	69 300
Hysesbortfall bostäder	-46 800	0
Hysesintäkter lokaler	1 331 424	1 265 321
Årsavgifter bostäder	507 510	321 642
Övriga ersättningar/intäkter	1 900	1 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 931	8 048
Fakt fastighetsskatt	51 284	40 580
	1 938 993	1 710 281
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	105 546	122 957
Reparation hissar	10 111	13 569
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	113 086
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-113 086
	115 657	136 526
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	66 826	82 316
Yttre renhållning och snöröjning	6 929	6 366
Fastighetsel	86 768	130 190
Uppvärmning	168 211	161 822
Vatten	30 702	21 386
Sophämtning	66 140	68 904
Fastighetsförsäkringar	22 279	23 837
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	-5 895
Avgälder, arrenden	39 600	49 500
Kabel-TV	26 512	23 808
Fastighetsskatt	113 430	121 750
Övriga driftskostnader	3 543	26 143
	630 940	710 127
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	28 480	33 223
Styrelse och mötesarvode	35 000	26 000
Revisionsarvode	23 403	0
Sociala avgifter	10 997	7 001
Förvaltningsarvode	39 528	42 296
Övriga externa tjänster	16 377	17 810
	153 785	126 330

5 Avskrivningar

Byggnad enligt plan 0,5% av anskaffningsvärdet	130 997	130 997
Tvättstuga år 2/10	11 309	11 309
Inventarier/verktyg, enligt 5-årig plan	30 886	30 885
	173 192	173 191

6 Övriga bokslutsdispositioner

Överavskrivning byggnad	383 944	383 944
-------------------------	---------	---------

7 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-360 874	-218 568
Årets avskrivningar enligt plan	-142 306	-142 306
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-503 180	-360 874

Utgående bokfört värde	25 809 325	25 951 631
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	5 156 000	5 156 000
	19 756 000	19 756 000

Ansk v tvättstuga 113 086 kronor, restvärde ingår med 90 468 (101 777) kronor.

8 Egna lägenheter

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

9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-33 334	-2 449
Årets avskrivningar enligt plan	-30 886	-30 885
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 220	-33 334

Utgående bokfört värde	90 208	121 094
-------------------------------	---------------	----------------

10 Övriga fordringar

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

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	7 357	7 565
Förutbetald kabel-tv	7 019	6 628
Förutbetald låneränta	0	2 805
Övriga interimfordringar	11 620	0
	25 996	16 998

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	36 000	-1 029 561	-701 900
Disposition av föregående års resultat			19 756	-721 656	701 900
Årets resultat					-710 678
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	55 756	-1 751 217	-710 678

13 Upplåtelseavgifter

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

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 5,05% - Rörlig	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB - 5,05% - Rörlig	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB - 5,52% - 2009-01-30	4 250 000	4 250 000
Stadshypotek AB - 3,50% - 2010-10-30	4 250 000	4 250 000
Handelsbanken - 5,30% - Rörligt	1 382 500	1 386 000
Avgår kortfristig del ./.	-42 500	-14 000
	26 340 000	26 372 000

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	42 500	14 000
Källskatt	0	7 800
Moms	64 619	57 546
Avräkn skattekonto	366	0
	107 485	79 346

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	0
Upplupna sociala avgifter	10 997	7 001
Upplupna utgiftsräntor	36 373	0
Förutbetalda hyror och avgifter	267 974	271 432
Avgår förskbetald moms	-45 851	-47 523
Upplupna avtalskostnader	8 331	3 472
Beräknat arvode för revision	13 000	2 000
Upplupen uppvärmning	22 311	25 630
Upplupna elavgifter	10 140	65 000
Upplupen renhållning	2 220	4 627
Upplupna reparationer/underhåll	5 145	255 261
Upplupna övriga kostnader	25 188	21 119
	390 828	608 019

7/4 - 2009

Uppsala den

Laila H Hanika

Staffan Åberg

Paula Bergman

Johan Hernefeldt

Joakim Larsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 5 maj 2009

Suzanna Milinovic
Revisor Auktionsrad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31

Organisationsnummer 769611-9010

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2008. 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 revisions sed 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 bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2009



Suzanna Milinovic
Auktoriserad revisor