

Brf Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Brf Dragarbrunnsgatan 31
769611-9010

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 på våningsplan 1. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 216 kvm Total lokalyta: 749 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kuoni Scandinavia AB	105	2012-09-30
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
	749	

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2009-05-28 bestått av:

Ordinarie Laila H Hanika Ordf.

Paula Bergman

Joakim Larsson

Johan Hernefeldt

Suppleanter Jens Matthies

Åke Hjelm

Fram till föreningsstämman var Staffan Åberg ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Suzanna Milinovic

Suppleant Kerstin Sundström

Crescendo Revisorer och Konsulter

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (3) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (3) 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 (28) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har utförts av ISS Facility Services AB t o m 2009-12-31. Kommer därefter att hanteras av Visma Services AB.

Fastighetsskötare för föreningen har varit Niklas Lindh.

Städning sköts av Emma Westman under 2009.

Serviceavtal finns med Uppsala Lyftservice, VVE teknik 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 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 hyran på orten upp som intäkt. Om föreningens byggnad vid fastighetstaxeringen har fått ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre (dvs för kalenderåret 2009 ska värdeåret vara 1999 eller senare), ska 95% av hyran på orten tas upp som intäkt.

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 och parkeringsplatser som upplåts av föreningen till sådana personer..

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde 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 705 076 (465 278) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 234 737 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 522 333 kronor avseende stam- och badrumsrenovering, kostnaden har aktiverats för att skrivas av på 40 år.

Här följer en kort beskrivning av årets verksamhet.

År 2009 gick i stambytet – tecken. Från att i januari konstatera att situationen var akut - med tydliga hål i stammarna, stopp och läckage veckovis samt med nära hälften av badrummen fuktskadade - till december då efterjusteringarna närmade sitt slut.

Allt arbete inför stambytet bl.a. med förfrågningsunderlag, platsbesök, granskning av offerter och referenser av byggbolag och kvalitetsansvarig sköttes av styrelsen. Till sist fick vi, som ett stöd, den mest rekommenderade konsulten under förutsättning att Laila H Hanika var projektledare under stambytet.

Under årets första månader sotades och lodades ventilationskanaler för att få korrekt dokumentation och ett godkänt OVK, som kuriosa kan nämnas att det var premiär. Radonmätningar utfördes och resultatet är mycket bra i hela fastigheten. Vi fick nog av ISS uteblivna städning och kontraktet sades upp med omedelbar verkan - en student tog vid. Piskställningen flyttades tillbaka, varje gång den fick fötter under sig. Innan våren övergick till sommar gjorde vi en klassisk vårrensning – hur i hela fridens namn kunde det finnas så mycket bråte i våra små vrår?!

Hösten kom med sedvanligt styrelsearbete vad gäller kontrakten. Vi gick till historien med de mest omfattande juridiska diskussioner och avtal vad gäller tillträde till lokal. Ett nytt, kopieringsskyddat nyckelsystem beställdes. Tvättmaskin lagades - använd tvättpåse för bygel-BH. Torktummlaren lagades – går den sönder igen, vält den inte då.

Innan året tog slut hade vi fått nog av ISS ekonomiförvaltning, så kontraktet förhandlades bort. Nu anlitar vi VISMA som vi har en bra dialog med och som tillhandahåller skräddarsydda tjänster för våra behov till ett bättre pris ☺

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 (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	2 115 432	1 938 993	1 710 281	1 518 180	1 054 536
Resultat före bokslutsdisp.	- 496 417	- 326 734	- 344 277	- 227 142	-35 936
Reservering yttre fond	-20 000	-20 000	-19 756	-18 000	-18 000
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre reparationsfond	75 756	55 756	36 000	18 000	0
Lån per kvm yta, totalyta	15 119	13 093	13 095	13 102	12 407
Kassalikviditet (%)	67,1	96,5	121,7	215,2	238,0
Årsavgift kronor/kvm	576	576	304	253	205

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-2 481 896
årets resultat	- 496 417
	-2 978 313

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	20 000
i ny räkning överföres	-2 998 313
	-2 978 313

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

Resulträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	2 115 432	1 938 993
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-234 737	-115 657
Driftkostnader	3	-598 764	-630 940
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-259 462	-107 787
Personalkostnader	5	-123 668	-45 997
Avskrivningar	6	-286 250	-173 192
Resultat före finansiella poster		612 551	865 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301	11 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 936	-1 203 580
Resultat efter finansiella poster		-135 084	-326 734
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	7	-361 333	-383 944
Resultat före skatt		-496 417	-710 678
Årets resultat		-496 417	-710 678

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	30 076 294	25 809 325
Mark		8 305 281	8 305 281
Egna lägenheter	9	1 400 000	1 400 000
Maskiner och inventarier	10	59 322	90 208
		39 840 897	35 604 814
Summa anläggningstillgångar		39 840 897	35 604 814
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		85 734	1 204
Kundfordringar		4 066	0
Övriga fordringar	11	57 202	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 128	25 996
		170 130	27 200
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	235 749
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		461 776	335 202
		461 776	570 951
Summa omsättningstillgångar		631 906	598 151
Summa tillgångar		40 472 803	36 202 965

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		75 756	55 756
Summa bundet eget kapital		10 301 286	10 281 286
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 481 896	-1 751 217
Årets resultat		-496 417	-710 678
Summa fritt eget kapital		-2 978 313	-2 461 895
Summa eget kapital		7 322 973	7 819 391
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1 784 923	1 423 590
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	26 297 500	26 340 000
Byggnadskreditiv	16	4 125 214	0
Summa långfristiga skulder		30 422 714	26 340 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		697 573	113 445
Skatteskulder		9 511	8 226
Övriga skulder	17	43 670	107 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	191 439	390 828
Summa kortfristiga skulder		942 193	619 984
Summa eget kapital och skulder		40 472 803	36 202 965
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		31 400 000	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)
Om- och tillbyggnad	se not 6	(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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	8 300	6 294
Hysesintäkter bostäder	93 600	81 450
Hysesbortfall bostäder	-93 600	-46 800
Hysesintäkter lokaler	1 373 488	1 331 424
Årsavgifter bostäder	661 980	507 510
Övriga ersättningar/intäkter	1 601	1 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 818	5 931
Fakt fastighetsskatt	54 245	51 284
	2 115 432	1 938 993
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	217 274	105 546
Reparation hissar	17 463	10 111
Reparationer och underhåll enl underh.pl	4 522 333	0
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-4 522 333	0
	234 737	115 657
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	-1 332	66 826
Yttre renhållning och snöröjning	6 312	6 929
Fastighetsel	100 666	86 768
Uppvärmning	176 852	168 211
Vatten	19 646	30 702
Sophämtning	64 798	66 140
Fastighetsförsäkringar	25 876	22 279
Självrisk/rep. försäkringsskador	4 524	0
Avgälder, arrenden	39 600	39 600
Kabel-TV	27 515	26 512
Fastighetsskatt	115 158	113 430
Övriga driftskostnader	19 149	3 543
	598 764	630 940
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	57 624	28 480
Försäljningskostnader egna lägenheter	8 950	0
Revisionsarvode	10 625	23 403
Förvaltningsarvode	41 256	39 528
Övriga externa tjänster	141 008	16 377
	259 463	107 788
5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	50 000	35 000
Löner	45 225	0
Sociala avgifter	25 892	10 997
Representation	2 551	0
	123 668	45 997

6 Avskrivningar

Byggnad enligt plan 0,5% av anskaffningsvärdet	130 997	130 997
Stam- och badrumsrenovering år 1/40	113 058	0
Tvättstuga år 3/10	11 309	11 309
Inventarier/verktyg, enligt 5-årig plan	30 886	30 886
	286 250	173 192

7 Övriga bokslutsdispositioner

Överavskrivning byggnad	361 333	383 944
-------------------------	---------	---------

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	26 312 505	26 312 505
Nyanskaffningar	4 522 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	30 834 838	26 312 505

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-503 180	-360 874
Årets avskrivningar enligt plan	-255 364	-142 306
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-758 544	-503 180

Utgående bokfört värde	30 076 294	25 809 325
-------------------------------	-------------------	-------------------

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 1 13 086 kronor, restvärde ingår med 79 159 (90 468) kronor.

Ansk v stamrenovering 4 522 333 kronor, restvärde ingår med 4 409 275 (0).

9 Egna lägenheter

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

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	154 428	154 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	154 428	154 428

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-64 220	-33 334
Årets avskrivningar enligt plan	-30 886	-30 886
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 106	-64 220

Utgående bokfört värde	59 322	90 208
-------------------------------	---------------	---------------

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	1 208	0
Momsfordran	55 994	0
	57 202	0

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	9 259	7 357
Förutbetald kabel-tv	7 019	7 019
Övriga interimfordringar	6 850	11 620
	23 128	25 996

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	55 756	-1 751 218	-710 678
Disposition av föregående års resultat			20 000	-730 678	710 678
Årets resultat					-496 417
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	75 756	-2 481 896	-496 417

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 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek AB - 1,59% - Rörlig	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek AB - 1,59% - Rörlig	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB - 1,59% - Rörlig	4 207 500	4 250 000
Stadshypotek AB - 3,50% - 2010-10-30	4 250 000	4 250 000
Handelsbanken - 1,59% - Rörligt	1 382 500	1 382 500
Avgår kortfristig del ./.	-42 500	-42 500
	26 297 500	26 340 000

16 Byggnadskreditiv

Beviljad kredit	5 000 000	0
Utnyttjad kredit	4 125 214	0

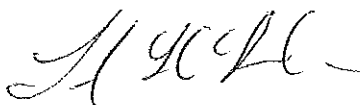
17 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	42 500	42 500
Källskatt	1 170	0
Moms	0	64 619
Avräkn skattekonto	0	366
	43 670	107 485

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	50 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	16 791	10 997
Upplupna utgiftsräntor	22 584	36 373
Förutbetalda hyror och avgifter	2 206	267 974
Avgår förskbetald moms	0	-45 851
Upplupna avtalskostnader	0	8 331
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	32 062	22 311
Upplupna elavgifter	11 323	10 140
Upplupen renhållning	4 991	2 220
Upplupna reparationer/underhåll	32 376	5 145
Upplupna övriga kostnader	6 106	25 188
	191 439	390 828

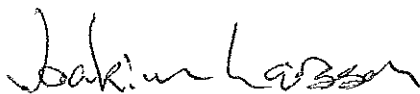
Uppsala den



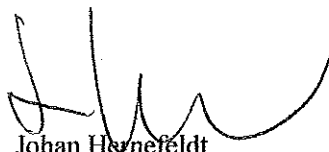
Laila H Hanika



Paula Bergman



Joakim Larsson



Johan Hernefeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 20 maj 2010



Suzanna Milinovic

Auktoriserad 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 2009. 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 revisionssed 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 20 maj 2010

Suzanna Milinovic
Auktoriserad revisor