

Årsredovisning för  
**Dragarbrunnsgatan 31**

769611-9010

Räkenskapsåret  
**2010-01-01 - 2010-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrungsgatan 31, 769611-9010 får härmed avge årsredovisning för 2010. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes 1966, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Dragarbrunn 19:12. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyrvåningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 5 lokaler, vilka alla varit uthyrda under året.

Den totala bostadsytan är 1 216 kvm. Total lokalyta är 757 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

9	1 rum och kök
2	2 rum och kök
13	3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 7 miljoner kronor för den närmaste 5-årsperioden.

### Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett, varav en var föreningens egen lägenhet. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt en andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt minst 1 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Paula Bergman	Ledamot
Johan Hernefeldt	Ledamot
Gustav Ingolfsson	Ledamot
Markus Gioeli	Ledamot

Åke Hjelm	Suppleant
Jens Matthies	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ordinarie Suzanna Milinovic, Crescendo Revisorer och konsulter  
Suppleant Kerstin Sundström

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets reparationer har utförts till en kostnad av 396 tkr.

År 2010 innehöll mycket kontraktsarbete för styrelsen. Det handlade både om omförhandlingar av löpande kontrakt men även ett avslut med en hyresgäst så att en ny kunde flytta in. Den nya hyresgästen innebär att en del åtgärder måste utföras i dennes lokal från brfs sida under 2011, men det innebär även att vi fått upp avgiften till en normal nivå vilket vi tjänar på i längden. Dessutom har vi fått lgh 44, brfs lägenhet, såld. Denna inkomst går bl.a. till stambyteskostnaden och div. renoweringar.

Vi fick en ny fastighetsskötare under våren. Han har gjort en översyn av huset och åtgärdat de mindre problem som han funnit. Bland de större åtgärderna som dykt upp är att nyckelsystemet som var infört innehöll vissa komplikationer som är väldigt svåra att komma runt. Vi har därför planerat att byta ut delar av det under 2011. Det som mer ligger i planeringsstadiet är att flytta cykelrummet, få upp brandskydd, byta rökluckorna, förbättra funktionen i tvättstugan och att eventuellt ha en husets dag där vi tillsammans fräschar upp trapphusen m.m.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter 2010

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 277 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 8.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett oäkta bostadsföretag.

#### Budget för nästa år

Ingen höjning av avgifter 2011.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB t.o.m. 2011-12-31.

### Ekonomisk översikt

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 457	2 115	1 939	1 710
Årets resultat före bokslutsdispositioner, tkr	333	-496	-327	-344
Underhållsfond, tkr	96	76	56	36
Lån per kvm totalyta, tkr	15	15	13	13
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3			
Taxeringsvärde, tkr	23 529	19 756	19 576	19 576

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Nyckeltal för genomsnittlig skuldränta är ny för 2010 varför jämförelseår saknas.

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 998 313
årets resultat	-28 329
<b>Totalt</b>	<b>-3 026 642</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond	23 529
i ny räkning överförs	-3 050 171
<b>Totalt</b>	<b>-3 026 642</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 145 330	2 113 831
Övriga intäkter	2	311 961	1 601
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>2 457 291</u>	<u>2 115 432</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 009 182	-701 012
Fastighetsavgift		-115 938	-115 158
Övriga externa kostnader	4	-136 628	-276 793
Personalkostnader	5	-89 363	-123 668
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 351 111</u>	<u>-1 216 631</u>
Avskrivningar	8,9	-287 576	-286 250
<b>Rörelseresultat</b>		<u>818 604</u>	<u>612 551</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	6	500 322	301
Räntekostnader		-986 187	-747 936
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>332 739</u>	<u>-135 084</u>
Bokslutsdispositioner	7	-361 067	-361 333
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-28 328</u>	<u>-496 417</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-28 328</u>	<u>-496 417</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 177 951	39 781 575
Inventarier	9	28 437	59 322
		<u>38 206 388</u>	<u>39 840 897</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 206 388</u>	<u>39 840 897</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	89 800
Övriga kortfristiga fordringar		186 775	57 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 105	23 129
		<u>211 880</u>	<u>170 131</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 237 252	461 776
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 449 132</u>	<u>631 907</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>39 655 520</u>	<u>40 472 804</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		10 202 501	10 202 501
Upplåtelseavgift		23 029	23 029
Underhållsfond		95 756	75 756
		<u>10 321 286</u>	<u>10 301 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 998 313	-2 481 896
Årets resultat		-28 328	-496 417
		<u>-3 026 641</u>	<u>-2 978 313</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 294 645</u>	<u>7 322 973</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 145 990	1 784 923
		<u>2 145 990</u>	<u>1 784 923</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Byggnadskreditiv		-	4 125 214
Skulder till kreditinstitut		29 428 441	26 297 500
		<u>29 428 441</u>	<u>30 422 714</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		66 668	42 500
Leverantörsskulder		186 381	697 573
Skatteskulder		6 768	9 511
Övriga skulder		82 900	1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	443 727	191 440
		<u>786 444</u>	<u>942 194</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>39 655 520</u>	<u>40 472 804</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		31 400 000	31 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta  
Lån per kvm yta

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån  
Genomsnittliga fastighetslån i förhållande till total yta*

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Underhållsfond

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,5
Tvättstuga	10
Stamreovering	2,5
Inventarier	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### Antal anställda

Föreningens vicevärd avslutade sitt uppdrag per 30 juni 2010. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



## Noter

### Not 1 Hyror och årsavgifter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hyror	2 075	8 300
Hyror lokal, moms	1 445 871	1 427 733
Årsavgifter	696 806	661 980
Kravavgift	150	-
Överlåtelseavgift	-	8 560
Pantsättningsavgift	428	7 258
<b>Summa</b>	<b>2 145 330</b>	<b>2 113 831</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Medlemmarnas del av stamrenovering enligt stämmobeslut	295 323	1 601
Försäkringsersättning	16 638	-
<b>Summa</b>	<b>311 961</b>	<b>1 601</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	-	1 008
Städ	35 458	-2 341
Hissbesiktning	1 975	1 818
Övriga fastighetskostnader	2 332	6 312
Reparationer	296 844	85 751
Reparation hissar	14 254	17 463
Reparation byggnad	84 810	131 523
El	151 327	100 666
Fjärrvärme	284 664	176 852
Vatten	25 948	19 646
Sophämtning	51 975	64 799
Fastighetsförsäkring	31 247	25 876
Självrisk	-	4 524
Arrende	-	39 600
Kabel-Tv	28 348	27 515
<b>Summa</b>	<b>1 009 182</b>	<b>701 012</b>

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Revisionsarvode	8 107	10 625
<b>Summa</b>	<b>8 107</b>	<b>10 625</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	9 225
Löner	50 000	50 000
Styrelsearvode	18 000	36 000
Vicevärdsarvode	68 000	95 225
Totala löner och ersättningar	21 363	25 892
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>89 363</b>	<b>121 117</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Vinst vid försäljning av lgh 44	500 000	-
Ränteintäkter	322	301
<b>Summa</b>	<b>500 322</b>	<b>301</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Overavskrivning byggnad	361 067	361 333
<b>Summa</b>	<b>361 067</b>	<b>361 333</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde	26 199 419	26 199 419
Ingående anskaffningsvärde	26 199 419	26 199 419
Utgående anskaffningsvärde		
Avskrivningar enligt plan	-611 559	-480 562
Ingående avskrivningar	-130 997	-130 997
Årets avskrivning på byggnad	-742 556	-611 559
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad		
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>25 456 863</b>	<b>25 587 860</b>
<b>Renovering tvättstuga</b>		
Anskaffningsvärde	113 086	113 086
Ingående anskaffningsvärde	113 086	113 086
Utgående anskaffningsvärde		
Avskrivningar enligt plan	-33 927	-22 618
Ingående avskrivningar		

Årets avskrivningar	-11 309	-11 309
Utgående avskrivningar enligt plan	-45 236	-33 927
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>67 850</b>	<b>79 159</b>

### **Stamrenovering**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 522 333	4 522 333
Årets inköp	53 067	
Utgående anskaffningsvärde	4 575 400	4 522 333
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-113 058	
Årets avskrivningar	-114 385	-113 058
Utgående avskrivningar enligt plan	-227 443	-113 058
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>4 347 957</b>	<b>4 409 275</b>

### **Mark**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 305 281	8 305 281
Utgående anskaffningsvärde	8 305 281	8 305 281
<b>Utgående redovisat värde för mark</b>	<b>8 305 281</b>	<b>8 305 281</b>

Övriga byggnader avser lgh 44 som föreningen köpt tillbaka av bostadsrättshavaren 2006. Lägenheten har sålts under 2010.

<b>Taxeringsvärde</b>	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	16 400 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark:	7 129 000	5 156 000
	<b>23 529 000</b>	<b>19 756 000</b>

### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	15 000 000	11 293 000
Lokaier:	8 529 000	8 463 000

### **Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	154 428	154 428
Utgående anskaffningsvärde	154 428	154 428
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-95 106	-64 220
Årets avskrivning	-30 885	-30 886
Utgående avskrivningar enligt plan	-125 991	-95 106

Utgående redovisat värde 28 437 59 322

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Comhem	7 384	7 019
Filadelfiaförsamlingen	4 950	
Trygg Hansa	10 994	9 259
Uppsala lyftservice	1 777	
Övriga poster		6 851
	<b>25 105</b>	<b>23 129</b>

### Not 11 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	75 756	-2 481 896	-496 417
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			20 000		
Balanseras i ny räkning				-516 417	496 417
Årets resultat					-28 328
Belopp vid årets utgång	<b>10 202 501</b>	<b>23 029</b>	<b>95 756</b>	<b>-2 998 313</b>	<b>-28 328</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	4,12	'2015-03-01		8 000 000
Stadshypotek	3,28	'2013-03-01		9 882 500
Stadshypotek	2,69	Rörlig		10 392 500
Handelsbanken	4,50	Rörlig	66 668	1 220 109
<b>Totalt</b>			<b>66 668</b>	<b>29 495 109</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-66 668
				<b>29 428 441</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

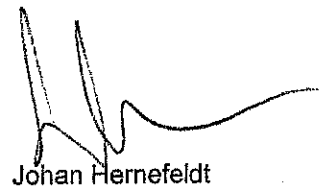
	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	138 644	2 206
Upplupna arvoden 2009	50 000	50 000
Upplupna arvoden 2010	50 000	
Upplupna sociala avgifter	31 420	16 791
Upplupna räntor lån	61 103	22 584
Beräknat revisionsarvode	11 000	13 000
Upplupen el Vattenfall	25 425	11 323
Upplupen värme Vattenfall	49 023	32 062
Upplupen snöröjning Uppsala kommun	1 875	
Upplupen renhållning Filadelfiaförsamlingen	2 356	4 991
Upplupen kostnad Visma	10 109	
Upplupen kostnad inköp dator	12 773	
Upplupna reparationer		32 376
Övriga upplupna kostnader		6 107
	<b>443 728</b>	<b>191 440</b>

## Underskrifter

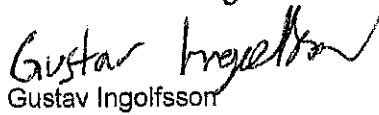
Uppsala 2011-05-15



Paula Bergman



Johan Hernefeldt

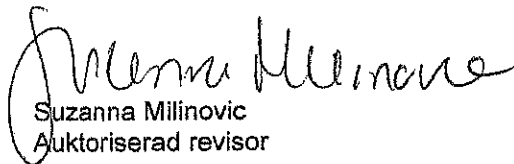


Gustav Ingolfsson



Markus Gioeli

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-26



Suzanna Milinovic  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31

Organisationsnummer 769611-9010

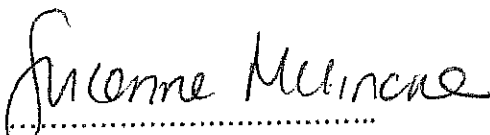
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 26 maj 2011



Suzanna Milinovic  
Auktoriserad revisor