

Årsredovisning för

Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	5
Noter	6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31, 769611-9010 får härmed avge årsredovisning för 2011. 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 fyra våningshus 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 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
13 st	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 6 miljoner kronor för den närmaste 10-årsperioden.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året inte godkänt någon 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 2011-06-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Gioeli	Ledamot
Paula Bergman	Ledamot
Gustav Ingolfsson	Ledamot
Kerstin Sundström	Ledamot
Alexander Lökvist	Ledamot
Kjell Blomgren	Suppleant
Jens Matthies	Suppleant

En extra föreningsstämma hölls 2011-10-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Gioeli	Ledamot
Paula Bergman	Ledamot
Gustav Ingolfsson	Ledamot
Kjell Blomgren	Ledamot
Alexander Lökvist	Ledamot
Azita Monazzam	Suppleant
Jens Matthies	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie Suzanna Milinovic, Crescendo Revisorer och konsulter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets reparationer har utförts till en kostnad av 451kr.

Grundtanken med 2011 var att vi skulle arbeta med kostnadsbesparande åtgärder gällande driften. Även säkerheten i huset skulle ses över eftersom vi under slutet av 2010 hade ett ökande antal oinbjudna gäster.

Installationen av ett nytt passersystem inleddes i början av året men fick ta en paus när vi hade en incident i fastighetselcentralen. Denna incident ledde också till att vi senare tog beslutet om att byta hela elcentralen. Arbetet utföres under sommaren.

När torktummlaren till tvättstugan gick sönder samt efter upprepade stopp i avloppet beslutade vi oss för att starta tvättstugarenoveringen redan till hösten 2011 vilket var långt mycket tidigare än vad vi hade beräknat. Vi la in nytt golv, nya avlopp, nya vattenledningar och förberedde för en mangel. Vi investerade i en ny maskinpark samt ett nytt torkrum. På en utav tvättmaskinerna installerades automatisk tvättmedelsdosering som kommer att utvärderas under 2012.

När ett nytt torkrum skapades fick cykelrummet i källaren pensioneras. I stället byggdes ett nytt cykelrum i anslutning till garaget.

I en av lokalerna har vi installerat ett nytt kök.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2011

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 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

Årsavgifterna höjs med 5% 2012

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB t.o.m. 2012-12-31.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 296	2 457	2 115	1 939
Årets resultat före bokslutsdispositioner, tkr	-272	333	-496	-327
Underhållsfond, tkr	119	96	76	56
Lån per kvm totalyta, tkr	15	15	15	13
Genomsnittlig skuldränta, %	3,4	3,29		
Taxeringsvärde, tkr	23 529	23 529	19 756	19 576

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar
Nyckeltal för genomsnittlig skuldränta var ny för 2010 varför jämförelseår saknas.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-3 050 171
årets resultat	-631 808
Totalt	-3 681 979
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråkats	23 530
reserveras till underhållsfond	-23 530
i ny räkning överförs	-3 681 978
Totalt	-3 681 978

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 269 389	2 145 330
Övriga intäkter	2	27 050	311 961
S:a Nettoomsättning		2 296 439	2 457 291
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-887 499	-1 009 182
Fastighetsavgift		-116 538	-115 938
Övriga externa kostnader	4	-204 347	-136 628
Personalkostnader	5	-53 601	-89 363
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 261 985	-1 351 111
Avskrivningar	8,9	-320 691	-287 576
Rörelseresultat		713 763	818 604
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	6	7 709	500 322
Räntekostnader		-993 592	-986 187
Resultat efter finansiella poster		-272 120	332 739
Bokslutsdispositioner	7	-359 688	-361 067
Resultat före skatt		-631 808	-28 328
Årets resultat		-631 808	-28 328

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	38 333 799	38 177 951
Inventarier	9	269 003	28 437
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		42 406	-
		38 645 208	38 206 388
Summa anläggningstillgångar		38 645 208	38 206 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 751	-
Övriga kortfristiga fordringar		30 182	186 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 809	25 105
		112 742	211 880
Kassa och bank		299 579	1 237 252
Summa omsättningstillgångar		412 321	1 449 132
SUMMA TILLGÅNGAR		39 057 529	39 655 520
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		10 202 501	10 202 501
Upplåtelseavgift		23 029	23 029
Underhållsfond		119 285	95 756
		10 344 815	10 321 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 050 171	-2 998 313
Årets resultat		-631 808	-28 328
		-3 681 979	-3 026 641
Summa eget kapital		6 662 836	7 294 645
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 505 678	2 145 990
		2 505 678	2 145 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	29 095 101	29 428 441
		29 095 101	29 428 441
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 004	66 668
Leverantörsskulder		293 817	186 381
Skatteskulder		5 702	6 768
Övriga skulder		91 072	82 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	203 319	443 727
		793 914	786 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 057 529	39 655 520

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar 31 400 000 31 400 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

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 *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*
Lån per kvm yta *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 föreningsstämman 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:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	0,5
Tvättstuga	10
Stamreovering	2,5
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	20
Installationer	5-20

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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	-	2 075
Hyror lokal, moms	1 561 889	1 445 871
Årsavgifter	699 972	696 806
Kabel-tv	7 128	-
Kravavgift	400	150
Pantsättningsavgift	-	428
Summa	2 269 389	2 145 330

Not 2 Övriga intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Medlemmarnas del av stamrenovering enligt stämmobeslut	-	295 323
Försäkringsersättning	-	16 638
Vinst avyttring inventarier	17 000	-
Övriga intäkter	10 050	-
Summa	27 050	311 961

Not 3 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Städ	27 750	35 458
Hissbesiktning	1 812	1 975
Övriga fastighetskostnader	5 161	2 332
Reparationer	320 635	296 844
Reparation hissar	25 740	14 254
Reparation byggnad	47 385	84 810
El	110 686	151 327
Fjärrvärme	195 533	284 664
Vatten	56 070	25 948
Sophämtning	32 346	51 975
Fastighetsförsäkring	34 521	31 247
Kabel-tv	29 860	28 348
Summa	887 499	1 009 182

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Revisionsarvode	11 048	8 107
Summa	11 048	8 107

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	46 000	50 000
Vicevärdsarvode	-	18 000
Totala löner och ersättningar	46 000	68 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 601	21 363
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	53 601	89 363

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Vinst vid försäljning av lgh 44	-	500 000
Ränteintäkter	7 709	322
Summa	7 709	500 322

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Överavskrivning byggnad	359 688	361 067
Summa	359 688	361 067

Not 8 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	26 199 419	26 199 419
Utgående anskaffningsvärde	26 199 419	26 199 419
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-742 556	-611 559
Årets avskrivning på byggnad	-130 992	-130 997
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-873 548	-742 556
Utgående redovisat värde på byggnad	25 325 871	25 456 863
Renovering tvättstuga		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	113 086	113 086
Utgående anskaffningsvärde	113 086	113 086

Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 236	-33 927
Årets avskrivningar	-11 308	-11 309
Utgående avskrivningar enligt plan	-56 544	-45 236
Utgående redovisat värde för tvättstuga	56 542	67 850

Stamreovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 575 400	4 522 333
Årets inköp	276 991	53 067
Utgående anskaffningsvärde	4 852 391	4 575 400
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-227 443	-113 058
Årets avskrivningar	-121 310	-114 385
Utgående avskrivningar enligt plan	-348 753	-227 443
Utgående redovisat värde för stamreovering	4 503 638	4 347 957

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	149 965	
Utgående anskaffningsvärde	149 965	-
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-7 498	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-7 498	-
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	142 467	-

Pågående till/ombyggnad

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	42 406	-
Utgående redovisat värde för pågående nyanläggning	42 406	-

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 305 281	8 305 281
Utgående anskaffningsvärde	8 305 281	8 305 281
Utgående redovisat värde för mark	8 305 281	8 305 281

Taxeringsvärde	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark:	7 129 000	7 129 000
	23 529 000	23 529 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	15 000 000	15 000 000
Lokaler:	8 529 000	8 529 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	154 428	154 428
Årets inköp	290 149	
Utgående anskaffningsvärde	444 577	154 428
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-125 991	-95 106
Årets avskrivning	-49 583	-30 885
Utgående avskrivningar enligt plan	-175 574	-125 991
Utgående redovisat värde	269 003	28 437

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Comhem	7 605	7 384
Filadelfiaförsamlingen	9 900	4 950
Trygg Hansa	11 764	10 994
Uppsala lyftservice		1 777
Ränta SHB	50 540	
	79 809	25 105

Not 11 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	95 756	-2 998 313	-28 328
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			23 529		
Balanseras i ny räkning				-51 858	28 328
Årets resultat					-631 808
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	119 285	-3 050 171	-631 808

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	4,12	'2015-03-01		8 000 000
Stadshypotek	3,28	'2013-03-01		9 882 500
Stadshypotek	4,25	Rörlig		10 392 500
Handelsbanken	6,45	Rörlig	200 004	1 020 105
Totalt			200 004	29 295 105
Kortfristig del nästa års amortering				-200 004
				29 095 101

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

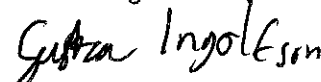
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	145 832	138 644
Upplupna arvoden 2009		50 000
Upplupna arvoden 2010		50 000
Upplupna sociala avgifter		31 420
Upplupna räntor lån		61 103
Beräknat revisionsarvode	12 000	11 000
Upplupen el Vattenfall	9 199	25 425
Upplupen värme Vattenfall	27 894	49 023
Upplupen snöröjning Uppsala kommun		1 875
Upplupen renhållning Filadelfiaförsamlingen		2 356
Upplupen kostnad Visma	8 394	10 109
Upplupen kostnad inköp dator		12 773
	203 319	443 728

Underskrifter

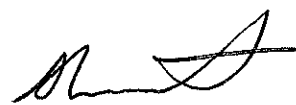
Uppsala 2012-04-22



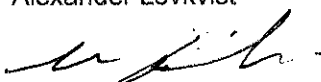
Paula Bergman



Gustav Ingolfson

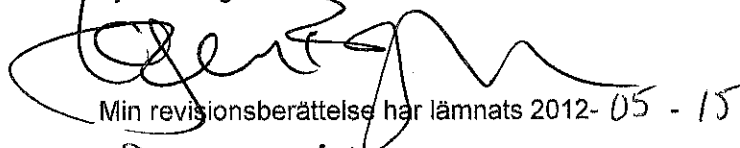


Alexander Lökvist

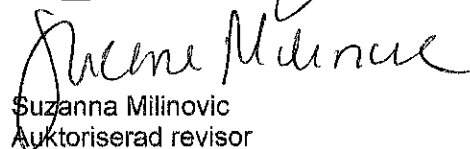


Markus Gioeli

Kjell Blomgren



Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-15



Suzanna Milinovic
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunnsgatan 31
Org.nr 769611-9010

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dragarbrunnsgatan 31 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dragarbrunnsgatan 31 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2012



Suzanna Milinovic
Auktoriserad revisör