

Årsredovisning

för

Brf Dragarbrunnsgatan 31

769611-9010

Räkenskapsåret

2013

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan 31, 769611-9010 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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 Länsförsäkringar Uppsala.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyravåningshus 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 10-årsperioden.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och 2 andrahandsuthyrning har under året godkänts. 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 2013-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Gioeli	Ledamot
Paula Bergman	Ledamot
Sigtor Kildal	Ledamot
Viktoria Ullström	Ledamot
Pia Hillerblad	Ledamot
Johan Lundin	Suppleant
Erik Gioeli	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Ivarsson	Ordinarie
Grant Thornton	

Tom Sabel-Douglas	Suppleant
-------------------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets reparationer har utförts till en kostnad av 64 tkr.

Under året som har gått har vi fortsatt att se över säkerheten i fastigheten, vi har i och med detta byggt ett staket tillsammans med Pingstkyrkan. Staketet avgränsar föreningens och pingstkyrkans terrass mot Vasakronans del så att inte våra möbler får spring i benen utan stannar kvar på den sida de kommer från samt att vi minskar antalet oinbjudna gäster.

Vi har också fokuserat på att få ner kostnaderna för våra serviceavtal samt avtal förenade med större kostnader. Vi har omförhandlat ventilations och hissavtal samt bytt försäkringsbolag.

Vi har lanserat en föreningshemsida där man kan hitta massor med information om de flesta saker som rör föreningen.



Webbadressen till hemsidan är www.dragarbrunnen.se

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2013

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 11.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett oäkta bostadsföretag.

Budget för nästa år

Årsavgifterna är oförändrade för 2014.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum UBC Förvaltning AB t.o.m. 2014-12-31.

Ekonomisk översikt

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning, tkr	2 621	2 511	2 296	2 457
Årets resultat före bokslutsdispositioner, tkr	390	42	-272	333
Underhållsfond, tkr	142	119	119	96
Lån per kvm totalyta, tkr	15	15	15	15
Genomsnittlig skuldränta, %	3,45	3,9	3,38	3
Taxeringsvärde, tkr	26 793	23 529	23 529	23 529

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-4 023 584
årets vinst	30 672
	-3 992 912

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	26 793
i ny räkning överföres	-4 019 705
	-3 992 912

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



Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 611 807	2 420 183
Övriga intäkter	2	9 330	90 776
Summa nettoomsättning		2 621 137	2 510 959
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-556 137	-583 943
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-138 970	-118 050
Övriga externa kostnader	4	-146 035	-200 909
Personalkostnader	5	-82 994	-131 420
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-924 136	-1 034 322
Avskrivningar		-290 595	-290 595
Avskrivningar övrigt		-19 748	-19 748
Summa avskrivningar		-310 343	-310 343
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 386 658	1 166 294
Ränteintäkter och liknande poster	6	8	1 174
Räntekostnader		-996 306	-1 125 855
Summa kapitalnetto		-996 298	-1 124 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		390 360	41 613
Bokslutsdispositioner	7	-359 688	-359 688
ÅRETS RESULTAT		30 672	-318 075

pu

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8,9,10,11	37 889 583	38 172 941
Inventarier och maskiner	12	273 422	300 407
Pågående arbete	13	60 880	47 611
Summa materiella anläggningstillgångar		38 223 885	38 520 959
Summa anläggningstillgångar		38 223 885	38 520 959
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		27 093	7 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 183	25 239
Summa kortfristiga fordringar		55 276	32 605
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		619 102	448 772
Summa kassa och bank		619 102	448 772
Summa omsättningstillgångar		674 378	481 377
SUMMA TILLGÅNGAR		38 898 263	39 002 336

ju

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 202 501	10 202 501
Upplåtelseavgift		23 029	23 029
Underhållsfond		142 815	119 285
Summa bundet eget kapital		10 368 345	10 344 815
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-4 023 584	-3 681 979
Årets resultat		30 672	-318 075
Summa fritt eget kapital		-3 992 912	-4 000 054
Summa eget kapital		6 375 433	6 344 761
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3 225 054	2 865 366
		3 225 054	2 865 366
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		28 131 802	28 995 099
Summa långfristiga skulder		28 131 802	28 995 099
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		513 292	150 003
Leverantörsskulder		104 722	71 017
Skatteskulder		26 803	6 466
Övriga skulder		116 581	106 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	404 576	463 005
Summa kortfristiga skulder		1 165 974	797 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 898 263	39 002 336
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		31 400 000	31 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

lm

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning. 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 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:

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

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Noter

1 Hyror och årsavgifter

	2013	2012
Hyror lokal, moms	1 848 319	1 656 295
Årsavgifter	734 976	734 976
Kabel-Tv	28 512	28 512
Kravavgift	0	400
	2 611 807	2 420 183

2 Övriga intäkter

	2013	2012
Försäkringsersättning	0	85 000
Övriga intäkter	9 330	5 776
	9 330	90 776

3 Fastighetskostnader

	2013	2012
Städ	30 513	26 179
Hissbesiktning	6 442	2 091
Hiss serviceavtal	4 124	0
Snöröjning/sandning	6 370	2 123
Reparationer	64 338	83 799
Reparation hissar	0	3 927
Reparation byggnad	0	46 406
Serviceavtal	28 677	2 662
El	99 256	101 360
Fjärrvärme	184 520	175 307
Vatten	36 195	50 240
Sophämtning	38 700	22 750
Fastighetsförsäkring	25 675	36 679
Kabel-Tv	31 328	30 420
	556 138	583 943

4 Administrationskostnader

	2013	2012
Adm, kontor, övrigt	54 010	44 866
Revisionsarvode	9 888	10 972
Förvaltning	50 878	44 940
Övriga externa kostnader	31 259	100 131
	146 035	200 909

ju

5 Styrelsearvode

	2013	2012
Styrelsearvode	64 000	100 000
Sociala avgifter	18 994	31 420
	82 994	131 420

6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	8	1 174

7 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Överavskrivning byggnad	359 688	359 688

8 Stamreovering

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 852 391	4 852 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 852 391	4 852 391
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-470 063	-348 753
Årets avskrivningar	-121 310	-121 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-591 373	-470 063
Utgående balans	4 261 018	4 382 328

eu

9 Renovering tvättstuga

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	113 086	113 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 086	113 086
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 852	-56 544
Årets avskrivningar	-11 308	-11 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 160	-67 852
Utgående balans	33 926	45 234

10 Byggnadsinventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	272 465	149 965
Årets inköp	0	122 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 465	272 465
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 246	-7 498
Årets avskrivningar	-19 748	-19 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 994	-27 246
Utgående balans	225 471	245 219

ju

11 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 199 419	26 199 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 199 419	26 199 419
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 004 540	-873 548
Årets avskrivningar	-130 992	-130 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 135 532	-1 004 540
Mark		
Anskaffningsvärde	8 305 281	8 305 281
Utgående redovisat värde för mark	8 305 281	8 305 281
Utgående balans	33 369 168	33 500 160
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	8 793 000	7 129 000
	26 793 000	23 529 000

12 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	360 781	444 577
Årets inköp av el-installation	0	58 389
Avgår årets utrangeringar	0	-142 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 781	360 781
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 374	-175 574
Avgår ingående avskrivningar på utrangerade inventarier	0	142 185
Årets avskrivningar	-26 985	-26 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 359	-60 374
Utgående balans	273 422	300 407

Jer

13 Pågående arbete

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 611	42 406
Årets inköp	13 269	47 611
Årets omföringar	0	-42 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 880	47 611
Utgående balans	60 880	47 611

14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
ComHem	8 003	7 831
Filadelfiaförsamlingen	0	4 950
Trygg Hansa	0	12 458
Länsförsäkringar	6 609	0
Fastum	13 572	0
	28 184	25 239

15 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 202 501	23 029	119 285	-3 681 979	-318 075
Disposition av föregående års resultat			23 530	-341 605	318 075
Årets resultat					30 672
Belopp vid årets utgång	10 202 501	23 029	142 815	-4 023 584	30 672

ju

16 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek, 4,12%, bunden till 2015-03-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek, 2,99%, bunden till 2016-03-01	9 882 500	9 882 500
Stadshypotek, 3,10% bunden till 2014-10-30	10 392 500	10 392 500
Handelsbanken, 6,35% rörlig ränta	370 094	870 102
Avgår kortfristig del	-513 292	-150 003
	28 131 802	28 995 099

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	350 739	172 112
Upplupna räntor lån	13 733	13 733
Upplupna styrelsearvode	0	100 000
Upplupna sociala avgifter styrelsearvode	0	31 420
Beräknat revisionsarvode	0	12 000
Upplupen el Vattenfall	9 475	10 000
Upplupen värme Vattenfall	30 629	50 000
Upplupen sophämtning Ragn Sells dec	0	696
Upplupen städkostnad	0	2 433
Upplupna reparationer	0	47 611
Upplupet vatten	0	23 000
	404 576	463 005

ll

Underskrifter

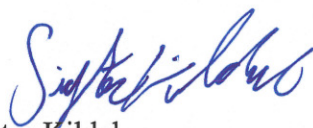
Uppsala 2014-04-15



Markus Gioeli



Paula Bergman



Sigtor Kildal



Viktoria Ullström



Pia Hillerblad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 19/5-2014



Malin Ivarsson
Godkänd revisor

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 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.

Uppsala den 19/5-2014



Malin Ivarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31, org.nr 769611-9010

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31 för år 2013.

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 den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragarbrunnsgatan 31 för år 2013.

