Förvaltningsberättelse för Brf Draken 16 för år 2011.

Styrelse

Föreningens styrelse har 2011 haft följande sammansättning:

Hans Frithiof	Ledamot
Eva Sjögren	Ledamot
Charles Holmgren	Ledamot
Ronny Persson	Ledamot
Kent Karlsson	Ledamot
Tarik Belqaid	Ledamot
Eva Thorelli	Ledamot (avflyttad hösten 2011)
Patrick Austen	Suppleant
Catharina Hånell	Suppleant
Margareta Johansson	Suppleant
Conny Werner	Suppleant

Revisor

Jan-Ove Brandt KPMG/CH

Valberedning

David Silva
Ann-Christin Ellingsdotter
Anette Frostfjäll

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, med beteckning Drakenberg 16, byggdes 1969 -1970.
Fastighetens totala yta uppgår till 6 602 kvm, fördelat på 6 035 kvm bostäder och 567 kvm lokaler.

Fördelningen av fastighetens **92** lägenheter är följande:

1 rok	**14 St**
2 rok	**52 St**
3 rok	**26 St**

Fastigheten förvaltas av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Uppdraget omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Av fastighetens 92 lägenheter upplåts 75 med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

12 bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningen

Under 2011 har styrelsen hållit 16 möten. En extra stämma hölls den 23/2 och föreningsstämma för år 2010 hölls den 16 juni 2011.

Verksamheten under 2011:

Verksamheten år 2011 har sannolikt varit den mest omfattande sedan fastigheten byggdes. När föreningen köpte fastigheten 2010 var underhållet eftersatt sedan flera år. Det fanns ett stort behov av reparations- och underhållsåtgärder för att uppnå ett gott skick på fastigheten och därmed bevara fastighetens värde.

Styrelsen har under året genomfört ett antal av dessa nödvändiga åtgärder.

Tvättstugan

Tvättstugan har genomgått en totalrenovering av ytskikt och huvuddelen av maskinparken har bytts ut till moderna energisnålare och effektivare maskiner.

Belysning

Alla belysningsarmaturer i fastighetens trapphus och allmänna utrymmen har bytts ut till moderna energisnålare modeller.

Säkerhetsdörrar

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar. I anslutning till dörrbytet har föreningen installerat centrala postboxar på entréplanen i våra två trapphus. I samband med dörrbytet har vi också införskaffat ett nytt och säkert låssystem.

Hissar

Fastighetens båda hissar har bytts ut till helt nya KONE- hissar med dubbel kapacitet jämfört med de tidigare. De nya hissarna uppfyller alla de nya säkerhetskrav som myndigheterna infört på hissar.

Fasader, loftgångar, balkonger

Arbetet med renoveringen av fasader, balkonger och loftgångar påbörjades under året och beräknas fortgå fram till juni 2012.

Taket

Taket har renoverats och i samband med det har en tilläggsisolering av vinden genomförts. Isoleringen minskar våra värmekostnader och förbättrar värmekomforten i våra bostäder.

Prognosstyrd värme

För att reducera kostnaderna för värmeproduktionen i huset har styrelsen låtit installera en prognosstyrd digital undercentral. Med dess hjälp anpassas energiåtgången till väntade temperatursvängningar utomhus vilket minskar våra kostnader och det är samtidigt bra för miljön.

Övriga åtgärder

Utöver dessa stora arbeten har vi genomfört ett antal mindre arbeten i fastigheten som direkt kan hänföras till det kraftigt eftersatta underhållet. Åtgärder som normalt borde ha gjorts långt

tidigare. Två hyreslägenheter har renoverats. Dessutom har ett flertal mindre reparations- och underhållsarbeten genomförts.

Två av våra lokalhyresgäster har under året begärt kompensation, i form av nedsättning av sina respektive hyror, på grund av de störningar och det ekonomiska bortfall de drabbats av, framför allt på grund av fasadarbetena som pågått. Styrelsen har beslutat tillmötesgå dessa krav vilket medfört en viss minskning av hyresintäkterna från dessa lokaler under slutet av år 2011. En av dessa hyresnedsättningar fortsätter dessutom under de första månaderna av år 2012.

Trädgård

I vår trädgård har två sinsemellan oberoende arborister kontrollerat de träd som växer där. Två av träden bedömdes som akuta riskträd och de togs omedelbart bort. Flera av de övriga träden har också nått sin fulla ålder och vi rekommenderades att ta bort även dessa. Borttagna träd ersätts med nya under 2012.

Vatten, avlopp

En stamspolning av alla avlopp beställdes och påbörjades även under året. Företaget som skulle genomföra arbetet drabbades av akut personalbrist och kunde inte fullfölja sitt uppdrag. En ny stamspolning med tillhörande filmning av avloppsstammarna genomförs därför under 2012.

Styrelsen beställde under våren 2011 även en inspektion av dagvattensystemet (avlopp för regnvatten m.m.) på vår del av Drakenbergsgatan. Dagvattensystemet visade sig vara i relativt gott skick och krävde inga särskilda åtgärder. En spolning och slamsugning per år rekommenderades dock för att upprätthålla ett gott flöde.

En översvämning i källaren inträffade i december. Den visade sig bero på att rötter från ett av våra träd trängt in i ett av fastighetens större avloppsrör och blockerat det så att flödet i avloppet hindrades. Rötterna i röret kunde dock fräsas bort vilket också gjordes i januari 2012.

Det uppstod en mindre läcka i ett varmvattenrör i Hornsgatan 113 vilket resulterade i en del fuktskador i några lägenheter nedanför läckan. Alla skador har åtgärdats.

Information till medlemmarna, e- post

Styrelsen fortsätter att använda hemsidan för att förmedla information till medlemmar och andra. Antalet medlemmar som anmält sig till föreningens e-postlista har fortsatt att öka under året vilket är en stor fördel eftersom styrelsen då kan mejla ut aktuell information på ett enkelt sätt till de medlemmarna. Information via anslagstavlor och individuella utskick förekommer dock fortfarande.

Samarbete med Brf Draken 12 och Brf Lingonet

Samarbetet med de övriga bostadsrättsföreningarna utmed Drakenbergsgatan, Brf Draken 12 och Brf Lingonet, har fortsatt under 2011 om än i relativt liten omfattning.
Det finns samordningsvinster i ett utökat samarbete men föreningarna befinner sig i olika faser när det gäller underhåll, typ av förvaltning och annat vilket försvårar beslut om gemensamma åtgärder. Samarbetet föreningarna emellan fortsätter ändå som tidigare.

Ekonomi

Trots att alla dessa åtgärder medfört stora kostnader är föreningens ekonomi fortsatt god och vi har under året även kunnat amortera bort ett av fastighetens lån vilket påverkat våra räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition 2 2011

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-1 382 382	
Balanserad förlust	-429 297	
	-1 811 679	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	239 200	*Minskar yttre fonden*
Överföring till fond för yttre underhåll	-358 800	*Ökar yttre fonden*
Ansamlad förlust	-1 931 279	
	-1 811 679	

Föreningens verksamhet har således varit mycket intensiv under år 2011 och flera projekt fortsätter in på 2012. Vår förhoppning är dock att föreningens och styrelsens arbete snart ska kunna gå in i en något lugnare fas.

Styrelsen för Brf Draken 16.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01-2011-12-31*	*2010-01-01-2010-12-31*
Nettoomsättning	*1*	4 350 461	3 433 297
		4 350 461	3 433 297
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-4 139 468	-2 607 478
Underhåll	*3*	-239 200	-
Avskrivningar		-400 041	-165 210
Rörelseresultat		-428 248	660 609
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*4*	231 858	66 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	*5*	-1 185 992	-916 958
Resultat efter finansiella poster		-1 382 382	-190 097
Resultat före skatt		-1 382 382	-190 097
Årets resultat		-1 382 382	-190 097

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	152 031 929	135 369 632
Maskiner och inventarier	*7*	1 446 052	1 350 900
		153 477 981	136 720 532
Summa anläggningstillgångar		153 477 981	136 720 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 696	-
Övriga fordringar	*8*	42 317	15 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	282 172	208 817
		331 185	224 684
Kassa och bank	*10*	4 166 383	29 753 805
Summa omsättningstillgångar		4 497 568	29 978 489
SUMMA TILLGÅNGAR		157 975 549	166 699 021

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*11*		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		7 776 026	6 323 893
Insatser		115 611 594	113 616 227
Fond för yttre underhåll		239 200	-
		123 626 820	119 940 120
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-429 297	-
Årets resultat		-1 382 382	-190 097
		-1 811 679	-190 097
Summa eget kapital		121 815 141	119 750 023
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12*	34 500 000	34 500 000
		34 500 000	34 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	11 500 000
Leverantörsskulder		755 599	232 654
Skatteskulder		203 180	-
Övriga skulder		84 640	47 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	616 989	668 565
		1 660 408	12 448 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 975 549	166 699 021

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
Ställda panter för fastighetslån	46 000 000	46 000 000
Summa	**46 000 000**	**46 000 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	Progresiv pl
-Renovering soprum	5,0
-Installation fibernätverk	5,0
-Renovering tvättstuga	5,0
-Maskiner tvättstuga	10,0
-Byte armaturer trapphus	5,0
-Säkerhetsdörrar	2,5
-Nytt tak	2,5
-Hissar	2,5
-Webbserver	5,0

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	*2010*
Årsavgifter	2 187 340	1 512 620
Hyror	2 101 375	1 885 130
Panter & Överlåtelser	21 578	8 268
Övriga intäkter	40 168	27 279
Summa	**4 350 461**	**3 433 297**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	445 838	283 648
Reparationer	700 551	281 627
El	126 717	96 401
Uppvärmning	816 942	513 390
Vatten	83 288	130 744
Sophämtning	147 334	107 198
Försäkringspremier	38 594	49 960
Fastighetsskatt	-	154 047
Fastighetsavgift bostäder	117 180	-
Fastighetsskatt lokaler	86 000	-
Tomträttsavgäld	708 500	467 360
Övriga fastighetskostnader	44 515	63 095
Kabel-TV och bredband	60 772	31 003
Styrelsearvoden	128 398	138 000
Löner	48 400	1 250
Sociala avgifter	56 015	41 197
Revisionsarvoden	17 013	18 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 400	3 791
Förvaltningsarvode	247 312	177 438
Övr externa tjänster	35 709	24 112
Juridiska arvoden	161 801	-
Konsult	27 728	-
Utbildning	12 188	-
Bankkostnader	1 356	3 134
Övriga driftskostnader	23 917	22 083
Summa	**4 139 468**	**2 607 478**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Renovering lägenhet nr 1331 och 1297	239 200	-
	239 200	**-**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	*2010*
Ränteintäkter	231 830	66 252
Ränteintäkter skattefria	28	-
Summa	**231 858**	**66 252**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 184 992	914 015
Övriga finansiella kostnader	1 000	2 943
Summa	**1 185 992**	**916 958**

Not 6 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		-
-Byggnad	135 411 242	135 411 242
	135 411 242	135 411 242
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-91 485	
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-148 952	-91 485
	-240 437	-91 485
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Pågående om- o tillbyggnad	11 344 910	-
-Ombyggnad	52 500	52 500
-Nyanskaffningar	3 706 238	
	15 103 648	52 500
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad :		
Vid årets början	-2 625	-
-Årets avskrivning ombyggnad	-111 977	-2 625
	-114 602	-2 625
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier		
Vid årets början		
-Nyanskaffningar	1 921 618	-
	1 921 618	-
Ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning byggnadsinventarier	-49 540	-
	-49 540	-
Redovisat värde vid årets slut	**152 031 929**	**135 369 632**
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 600 000	58 600 000
Mark	61 000 000	61 000 000
	119 600 000	**119 600 000**
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	8 600 000	8 600 000
	119 600 000	**119 600 000**

Not 7 Maskiner och inventarier

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		-
-Installationer	1 422 000	1 422 000
	1 422 000	1 422 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 100	-
-Årets avskrivning maskiner		-
-Årets avskrivning installationer	-18 472	-
-Nyanskaffningar maskiner	-71 100	-71 100
	184 724	
	24 052	-71 100
Redovisat värde vid årets slut	**1 446 052**	**1 350 900**

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	30 028	-
Stockhom Parkering	12 289	15 867
	42 317	**15 867**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Avfall	20 806	-
Tomträttsavgäld	201 850	177 125
Funktionskontroll fjärrvärme	5 576	7 331
Försäkring	12 865	-
Vinterunderhåll	3 000	9 375
Kabel_TV och bredband	15 690	5 586
Prognostyrning	14 615	
Övrigt	7 770	9 400
	282 172	**208 817**

Not 10 Kassa och bank

SBAB Bank AB	734 537	26 886 519
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 431 846	2 867 286
	4 166 383	**29 753 805**

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	113 616 227	-	-	-	-190 097	119 750 023
Disposition enligt stämmobeslut			239 200	-429 297	190 097	
Upplåtna	1 995 367	1 452 133				
Årets resultat					-1 382 382	-1 382 382
Belopp vid årets utgång	**115 611 594**	**1 452 133**	**239 200**	**-429 297**	**-1 382 382**	**121 815 141**

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2011-12-31*	*Skuldbelopp 2010-12-31*
SBAB 18755-01-02	2015-03-12	4,08%	11 500 000	11 500 000
SBAB 18755-01-06	2012-03-08	2,51%	11 500 000	11 500 000
SBAB 18755-01-04	Rörligt	4,03%	11 500 000	11 500 000
SBAB 18755-01-03				11 500 000
Nästa års amortering			-	-11 500 000
			34 500 000	**34 500 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	*2010*
Förutbetalda hyror och avgifter	339 865	303 821
Räntor	42 492	110 268
Sociala avgifter	19 717	16 144
El	12 630	11 482
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Panter & överlåtelser	9 844	8 268
Fjärrvärme	104 528	117 623
Reparationer	32 900	-
Vatten	17 540	23 133
Fastighetsskötsel	19 473	59 826
	616 989	**668 565**

Underskrifter

Stockholm 2012-04-19

Eva Sjögren

Tarik Belqaid

Hans Frithiof

Charles Holmgren

Kent Karlsson

Ronny Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-25

Jan-ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Draken 16, org.nr 769616-6144

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Draken 16 för år 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 år 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 bostadsrättlagen.

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 bostadsrättlagen, 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 25 april 2012

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor