Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Draken 16 (769616-6144) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Under år 2014 har vi fortsatt arbetet med att åtgärda och förebygga de vattenskador vi drabbades av under 2013. Tre VVC- stammar har hittills åtgärdats med en form av relining.

Under sommaren 2014 drabbades vi på nytt av en översvämning i källaren. Det var rötter från träden på gatan som ännu en gång trängt in i avloppsrören och hindrat utflödet av vatten. Även denna gång kunde problemet åtgärdas med en rotfräsning men på sikt måste det till mer långsiktiga åtgärder på trädens rötter för att vi inte ska behöva drabbas av ytterligare översvämningar i källaren.
I slutet av året förbereddes för den PCB- sanering som genomfördes under januari – februari 2015
Föreningen har under år 2014 sålt två lägenheter vilket gjorde det möjligt för oss att göra en relativt kraftig amortering på våra lån vilket minskar våra räntekostnader.
En nödvändig avgiftshöjning under året har medfört att våra intäkter och utgifter kommit mer i balans.
Styrelsen ser fortlöpande över de avtal vi har med olika leverantörer av varor och tjänster. Detta ledde till att vi under sommaren bytte entreprenör för hämtning av återvinning och grovsopor. Våra kostnader för detta beräknas minska med närmare femtio procent.

I övrigt har styrelsen arbetat med att ta fram offerter för flera olika arbeten som kommer att utföras under 2015. Det gäller bland annat byte av undercentral (fjärrvärmeutrustningen i källaren). Styrelsen har även arbetat med en ansökan om bygglov för inglasning av balkonger enligt de önskemål som framkom på årsmötet för år 2013.

Det har varit problem med vår hemsida och styrelsen har lagt ner en hel del arbete för att få igång den igen och nu är den igång på nytt. Innehållet kommer att uppdateras och förhoppningsvis även kompletteras undan för undan så att informationen till medlemmar och andra intresserade förbättras.

Samarbetet med grannföreningarna

Samarbetet med våra grannföreningar utmed Drakenbergsgatan, Brf Draken 12 och Brf Lingonet, har fortsatt under året om än i begränsad omfattning. Ett resultat av samarbetet under år 2014 är att alla tre föreningarna nu har samma entreprenör som sköter parkeringsövervakningen på gatan. Det innebär en förenkling för dem som parkerar på vår gata eftersom det nu bara finns en typ av parkeringsbiljetter som gäller för hela gatan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2011	Omläggning tak
2012	Byte till säkerhetsdörrar
2012-2013	Renovering av fasad, balkonger och loftgångar
2012	Byte till nya hissar
2012	Renovering tvättstuga
2013	OVK- besiktning
2013	Tilläggsisolering krypvind

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06 -01. På stämman deltog 37 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Drakenberg 16 i Stockholms kommun omfattande adresserna Hornsgatan 113 – 117. Fastigheten Drakenberg 16 byggdes år 1969. Marken innehas med tomträtt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2015-05-07
Av föreningens 80 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter 92 bostäder och 6 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
80st	lägenheter, bostadsrätt	5318
12st	lägenheter, hyresrätt	716
0st	lokaler, bostadsrätt	0
6st	lokaler, hyresrätt	567

.

Två hyresrätter har upplåtits som bostadsrätter under år 2014.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Hans Frithiof	Ordförande
Martin Hemberg	Sekreterare
Maria Rabb	Ledamot
David Dernulf	Ledamot
Kalle Pellinen	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Petter Lindencrona	Suppleant
Charles Holmgren	Suppleant
Oscar Gramer	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Hemberg, Kalle Pellinen och Oscar Gramer.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av följande styrelseledamöter i förening; Hans Frithiof, Maria Rabb, Martin Hemberg.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jan- Ove Brandt (KPMG) vald vid föreningsstämman.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Annika Cromvall, Catharina Hånell och Monica Eldh.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror
Avgifterna höjdes från och med 2014-07-01 med 5 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 556 kr per kvm.

Budget för år 2015
Budgeten visar -3 468 000 kr

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4941	4731	4568	4350	3433
Rörelseresultat	-1407	-471	-62	-428	661
Res. efter fin. poster	-2238	-1562	-1330	-1382	-190
Balansomslutning	162181	163455	164480	157976	166700
Fond för yttre underhåll	618	472	359	239	0
Soliditet	89%	84%	78%	77%	72%

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 082 891 kr
Årets resultat	-2 237 891 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	+181 057 kr
Överföring till Fond för yttre underhåll	-394 140 kr
Balanserat resultat	-7 533 865 kr

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	4 940 962	4 730 817
Övriga rörelseintäkter	*2*	13 800	-
Summa rörelseintäkter		4 954 762	4 730 817
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3*	-3 972 130	-3 851 880
Underhållskostnader	*4*	-181 057	-249 084
Personalkostnader	*5*	-102 926	-174 113
Avskrivningar		-2 105 230	-927 152
Summa rörelsekostnader		-6 361 343	-5 202 229
Rörelseresultat		-1 406 581	-471 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 116	43 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 426	-1 134 199
Summa finansiella poster		-831 310	-1 090 893
Resultat efter finansiella poster		-2 237 891	-1 562 305
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 237 891	-1 562 305
Skatter			
Årets resultat		-2 237 891	-1 562 305

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	156 823 475	158 839 133
Maskiner, inventarier och installationer	*7*	1 177 336	1 266 908
Summa materiella anläggningstillgångar		158 000 811	160 106 041
Summa anläggningstillgångar		158 000 811	160 106 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		239 073	251 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279 239	270 722
Summa kortfristiga fordringar		518 312	521 945
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		3 661 392	2 827 440
Summa kassa och bank		3 661 392	2 827 440
Summa omsättningstillgångar		4 179 704	3 349 385
SUMMA TILLGÅNGAR		162 180 515	163 455 426

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 719 895	136 769 925
Fond för yttre underhåll		618 144	472 088
Summa bundet eget kapital		144 338 039	137 242 013
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 082 792	-3 374 430
Årets resultat		-2 237 891	-1 562 305
Summa fritt eget kapital		-7 320 683	-4 936 735
Summa eget kapital		137 017 356	132 305 278
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	23 772 058	29 876 827
Summa långfristiga skulder		23 772 058	29 876 827
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		79 374	47 927
Leverantörsskulder		168 868	160 984
Skatteskulder		390 884	403 970
Övriga skulder		74 410	109 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		677 565	551 334
Summa kortfristiga skulder		1 391 101	1 273 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 180 515	163 455 426

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	*46 000 000*	*46 000 000*
Summa ställda säkerheter	**46 000 000**	**46 000 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*% föregående år*
Byggnad	1,0	Progresiv plan
Renovering soprum	5,0	5,0
Installation fibernätverk	5,0	5,0
Renovering tvättstuga	5,0	5,0
Maskiner tvättstuga	10,0	10,0
Byte armaturer trapphus	5,0	5,0
Säkerhetsdörrar	2,5	2,5
Nytt tak	2,5	2,5
Hissar	2,5	2,5
Webbsever	5,0	5,0
Reparation yttertak	3,3	3,3
Filmning stammar	10,0	10,0
Fasadarbeten	2,5	2,5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 858 979	2 657 073
Hyror	2 065 993	2 054 197
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 991	19 553
	4 940 963	**4 730 823**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	13 800	-
Summa	**13 800**	**-**

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	128 926	136 680
Städning	82 163	85 912
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 683	65 525
Trädgårdsskötsel	76 884	117 524
Snöröjning	72 479	133 626
Reparationer	479 921	412 997
El	122 128	136 329
Uppvärmning	896 455	881 033
Vatten	104 176	113 697
Sophämtning	188 048	154 488
Försäkringspremie	43 445	60 538
Självrisk	106 621	-
Tomträttsavgäld	807 400	807 400
Fastighetsavgift bostäder	111 964	111 320
Fastighetsskatt lokaler	83 800	83 800
Övriga fastighetskostnader	146 194	48 518
Kabel-tv/Bredband/IT	69 785	68 208
Revisionsarvode	14 000	10 000
Förvaltningsarvode ekonomi	119 332	116 704
Panter och överlåtelser	15 991	19 553
Förvaltningsarvode teknik	149 000	145 752
Juridiska åtgärder	20 013	5 938
Övriga externa tjänster	127 722	136 338
	3 972 130	**3 851 880**

Not 4 Underhåll

	2014	*2013*
Installationer	64 625	-
Rörinspektion	78 219	-
Övrigt	38 213	249 084
Summa	**181 057**	**249 084**

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	*2013*
Styrelsearvode	66 300	133 050
Sociala kostnader	19 501	41 063
Övriga personalkostnader	17 125	-
	102 926	**174 113**

Föreninningen har ingen fast anställd

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	*2013*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	137 332 860	137 332 860
-Ombyggnad	22 773 029	22 773 029
-Mark	-	-
-Markanläggning	329 416	329 416
	160 435 305	160 435 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 596 172	-758 592
-Årets avskrivning enligt plan	-2 015 658	-837 580
	-3 611 830	-1 596 172
Redovisat värde vid årets slut	**156 823 475**	**158 839 133**
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 588 000	57 588 000
Mark	73 792 000	73 792 000
	131 380 000	131 380 000
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	8 380 000	8 380 000
	131 380 000	131 380 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	*2013*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
	1 606 724	1 606 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-339 816	-250 244
-Årets avskrivning enligt plan	-89 572	-89 572
	-429 388	-339 816
Redovisat värde vid årets slut	**1 177 336**	**1 266 908**

Not 8 Kassa och bank

	2014	*2013*
Sparkonto	781 314	768 865
Sparkonto	14 031	3 227
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 866 047	2 055 348
Summa	**3 661 392**	**2 827 440**

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Ansamlad förlust*		
	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Ansamlad förlust*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	123 547 672	13 222 253	472 088	-3 374 430	-1 562 305	132 305 278
Årets upplåtelser	3 252 588	3 697 382				
Disposition enligt stämmobelslut			146 056	-1 708 362	1 562 305	
Årets resultat					-2 237 891	-2 237 891
Belopp vid årets utgång	**126 800 260**	**16 919 635**	**618 144**	**-5 082 792**	**-2 237 891**	
	Totalt bundet eget kapital		**144 338 039**	**Totalt fritt eget kapital**	**-7 320 683**	**137 017 356**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2014-12-31*	*Skuldbelopp 2013-12-31*
SBAB 1875501-02	2015-03-12	4,08%	11 500 000	11 500 000
SBAB 1875501-06	Rörligt	1,99%	5 376 825	11 424 754
SBAB 1875501-04	2014-12-29	1,78%	6 974 607	7 000 000
			23 851 432	**29 924 754**
Nästa års amortering			-79 374	-47 927
			23 772 058	**29 876 827**

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 23 454 562 kronor

Underskrifter

Stockholm 2015- 05 - 27

Henrik Andersson

David Dernulf

Hans Fritiof

Martin Hemberg

Kalle Pellinen

Maria Rabb

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2015

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Draken 16 för år 2014.

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 Brf Draken 16s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Brf Draken 16 för år 2014.

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.

Stockholm den 28 maj 2015

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor