Årsredovisning för

# Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret
**2015-01-01 - 2015-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Draken 16 (769616-6144) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Information 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 2015 har vi slutfört arbetet med fastighetens VVC- stammar. Efter inrådan av vår tekniska förvaltare valde styrelsen att genomföra arbetet med en relativ ny teknik som var betydligt enklare att genomföra än den teknik med sedvanlig relining som vi först prövade. Den nya tekniken fungerade väl så bra men var avsevärt billigare.
Under år 2015 har vi även genomfört det planerade bytet av fastighetens undercentral (fjärrvärmeutrustningen i källaren). Bytet innebär att vi får en säkrare och mer effektiv värmehantering i vår fastighet.

Den PCB- sanering som planerades i slutet av 2014 genomfördes under januari – februari 2015

Styrelsen har under året omförhandlat de avtal vi haft avseende den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen vilket ledde till att vi kunnat minska föreningens kostnader för dessa tjänster.

Vi har även fortsatt förberedelserna kring renoveringen av trappan på husets östra gavel som kommer att påbörjas under våren 2016.
I övrigt har styrelsen arbetat som vanligt med det löpande arbetet. Trädgårdsmöbler inhandlades under sommaren, problemen med torktumlaren i tvättstugan åtgärdades, Vi gjorde även en översyn av våra tre entrédörrars funktion enligt beslut på årsmötet.

Hemsidan har uppdaterats och arbetet med att förbättra den pågår kontinuerligt.

**Samarbetet med grannföreningarna**

Samarbetet med våra grannföreningar utmed Drakenbergsgatan, Brf Draken 12 och Brf Lingonet, har inte pågått i någon större omfattning under året. Detta beror till stor del på att en av våra grannföreningar varit fullt upptagna med stora renoveringsarbeten och haft fullt fokus på dessa vilket är helt naturligt. En förändring av avgifterna för parkering på Drakenbergsgatan genomfördes under senare delen av året och under februari 2016 har den nya taxan införts på hela gatan. Inför 2016 finns dock planer på att återuppta samarbetet mellan de tre föreningarna

**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 |
| 2015 | PCB- sanering av fogar kring dörrar på loftgångarna |
| 2015 | Relining av VVC- systemet (varmvattencirkulationen) |
| 2015 | Byte av undercentral (fjärrvärmedistributionen) |

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-15. På stämman deltog 27 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.

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

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2016-01-29
Av föreningens 80 medlemslägenheter har 13 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 |

*Inga hyresrätter har upplåtits som bostadsrätter under år 2015.*

## Styrelse

***Styrelsen har utgjorts av:***

| | |
|---|---|
| Hans Frithiof | Ordförande |
| Petter Lindencrona | Sekreterare |
| Maria Rabb | Kassör |
| Henrik Andersson | Ledamot |
| Charles Holmgren | Suppleant |
| John Ovalle | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Petter Lindencrona och Hans Frithiof

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening;

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor
Revisor har varit Eva Stein, vald vid föreningsstämman.

## Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Monica Eldh och Christer Orrebrink.

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

## Ekonomi

### Avgifter och hyror
Ingen förändring av avgifterna har genomförts under året. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 556 kr per kvm.

### Budget för år 2016
Budgeten visar resultatet -1 786 000 kr

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Resultat och ställning (tkr)

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 5045 | 4941 | 4731 | 4568 |
| Rörelseresultat | -1907 | -1407 | -471 | -62 |
| Res. efter fin. poster | -2267 | -2238 | -1562 | -1330 |
| Balansomslutning | 159786 | 162181 | 163455 | 164480 |
| Fond för yttre underhåll | 831 | 618 | 472 | 359 |
| Soliditet | 84% | 89% | 84% | 78% |

## Aktiviteter
Utöver tidigare nämnda aktiviteter har inga ytterligare förekommit.

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | -2 267 448 | |
| Balanserat resultat | -7 533 766 | |
| | -9 801 214 | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | | |
| Återföring från fond för yttre underhåll | -804 460 | *Minskar yttre fonden* |
| Överföring till fond för yttre underhåll | 394 140 | *Ökar yttre fonden* |
| Balanseras i ny räkning | -9 390 894 | |
| | -9 801 214 | |

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

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2015-01-01-2015-12-31* | *2014-01-01-2014-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *1* | 5 044 767 | 4 940 961 |
| Övriga rörelseintäkter | *2* | - | 13 800 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 5 044 767 | 4 954 761 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | *3* | -4 401 150 | -3 939 905 |
| Övriga externa kostnader | *4* | -51 601 | -213 282 |
| Personalkostnader och arvoden | *5* | -350 813 | -102 926 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 148 105 | -2 105 230 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -6 951 669 | -6 361 343 |
| **Rörelseresultat** | | -1 906 902 | -1 406 582 |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 719 | 35 116 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -367 265 | -866 426 |
| **Summa finansiella poster** | | -360 546 | -831 310 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -2 267 448 | -2 237 892 |
| **Resultat före skatt** | | -2 267 448 | -2 237 892 |
| ***Skatter*** | | | |
| **Årets resultat** | | -2 267 448 | -2 237 891 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2015-12-31* | *2014-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader | *6* | 155 193 692 | 156 823 475 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | *7* | 1 087 764 | 1 177 336 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 156 281 456 | 158 000 811 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 156 281 456 | 158 000 811 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 226 421 | 239 073 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 238 664 | 279 239 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 465 085 | 518 312 |
| ***Kassa och bank*** | *8* | | |
| Kassa och bank | | 3 039 493 | 3 661 392 |
| Summa kassa och bank | | 3 039 493 | 3 661 392 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 3 504 578 | 4 179 704 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 159 786 034 | 162 180 515 |

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2015-12-31* | *2014-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | *9* | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 143 719 895 | 143 719 895 |
| Fond för yttre underhåll | | 831 227 | 618 144 |
| Summa bundet eget kapital | | 144 551 122 | 144 338 039 |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -7 533 766 | -5 082 792 |
| Årets resultat | | -2 267 448 | -2 237 891 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 801 214 | -7 320 683 |
| **Summa eget kapital** | | 134 749 908 | 137 017 356 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *10* | 23 686 127 | 23 772 058 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 686 127 | 23 772 058 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | | 85 926 | 79 374 |
| Leverantörsskulder | | 242 132 | 168 868 |
| Skatteskulder | | 393 920 | 390 884 |
| Övriga skulder | | 44 081 | 74 410 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 583 940 | 677 565 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 349 999 | 1 391 101 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 159 786 034 | 162 180 515 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

| | *2015-12-31* | *2014-12-31* |
|---|---|---|
| *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.
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.

| *Anläggningstillgångar* | *% per år* | *% föregående år* |
|---|---|---|
| Byggnad | 1,0 | 1,0 |
| 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

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 2 957 628 | 2 858 977 |
| Hyror | 2 060 665 | 2 065 993 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 26 474 | 15 991 |
| | **5 044 767** | **4 940 961** |

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Övrigt | - | 13 800 |
| **Summa** | **-** | **13 800** |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| **Drift** | | |
| Fastighetsskötsel | 145 477 | 128 926 |
| Städning | 94 653 | 82 163 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 15 973 | 5 683 |
| Trädgårdsskötsel | 98 083 | 76 884 |
| Snöröjning | 80 806 | 72 479 |
| Reparationer | 372 417 | 479 921 |
| El | 109 909 | 122 128 |
| Uppvärmning | 839 698 | 896 455 |
| Vatten | 115 903 | 104 176 |
| Sophämtning | 178 171 | 188 048 |
| Försäkringspremie | 74 394 | 43 445 |
| Självrisk | - | 106 621 |
| Tomträttsavgäld | 807 400 | 807 400 |
| Fastighetsavgift bostäder | 114 356 | 111 964 |
| Fastighetsskatt lokaler | 83 800 | 83 800 |
| Övriga fastighetskostnader | 62 187 | 49 143 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 68 630 | 69 785 |
| Revisionsarvode | 15 250 | 14 000 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 123 072 | 119 332 |
| Panter och överlåtelser | 25 136 | 15 991 |
| Förvaltningsarvode teknik | 153 840 | 149 000 |
| Juridiska åtgärder | 5 938 | 20 013 |
| Övriga externa tjänster | 11 597 | 11 491 |
| | 3 596 690 | 3 758 848 |
| **Underhåll** | | |
| Övrigt | 804 460 | 181 057 |
| | 804 460 | 181 057 |
| **Totalsumma drift- och fastighetskostnader** | **4 401 150** | **3 939 905** |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Lokalhyra | - | 97 051 |
| Konsultarvode | 51 601 | 116 231 |
| **Summa** | **51 601** | **213 282** |

## Not 5 Anställda och personalkostnader

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 266 600 | 66 300 |
| Sociala kostnader | 84 213 | 19 501 |
| Övriga personalkostnader | - | 17 125 |
| | **350 813** | **102 926** |

Föreninningen har ingen fast anställd

# Upplysningar till balansräkning

## Not 6 Byggnader

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 137 332 860 | 137 332 860 |
| -Ombyggnad | 22 773 028 | 22 773 029 |
| -Årets anskaffning | 428 750 | - |
| -Markanläggning | 329 416 | 329 416 |
| | 160 864 054 | 160 435 305 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 611 830 | -1 596 172 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -2 058 533 | -2 015 658 |
| | -5 670 363 | -3 611 830 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **155 193 691** | **156 823 475** |
| **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 andra tekniska anläggningar

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 606 724 | 1 606 724 |
| | 1 606 724 | 1 606 724 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -429 388 | -339 816 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -89 572 | -89 572 |
| | -518 960 | -429 388 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **1 087 764** | **1 177 336** |

## Not 8 Kassa och bank

| | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Sparkonto | 787 529 | 781 314 |
| Sparkonto | 14 031 | 14 031 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 237 933 | 2 866 047 |
| **Summa** | **3 039 493** | **3 661 392** |

## Not 9 Eget kapital

| | *Bundet eget kapital* | | *Ansamlad förlust* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Medlems-insatser* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* | *Summa* |
| Belopp vid årets ingång | 143 719 895 | 618 144 | -5 082 792 | -2 237 891 | 137 017 356 |
| Förändring | | | | | |
| Disposition enligt stämmobeslut | | 213 083 | -2 450 974 | 2 237 891 | |
| Årets resultat | | | | -2 267 448 | -2 267 448 |
| **Belopp vid årets utgång** | **143 719 895** | **831 227** | **-7 533 766** | **-2 267 448** | |
| | **Totalt bundet eget kapital** | **144 551 122** | **Total ansamlad förlust** | **-9 801 214** | **134 749 908** |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| *Långivare* | *Konvertering/ Slutbetalning* | *Ränta* | *Skuldbelopp 2015-12-31* | *Skuldbelopp 2014-12-31* |
|---|---|---|---|---|
| SBAB 20956682 | | 1,64% | 11 500 000 | 11 500 000 |
| SBAB 20956569 | | 0,70% | 5 324 941 | 5 376 825 |
| SBAB 2095704 | | 0,82% | 6 947 112 | 6 974 607 |
| | | | **23 772 053** | **23 851 432** |
| Nästa års amortering | | | -85 926 | -79 374 |
| | | | **23 686 127** | **23 772 058** |

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 23 342 423 kronor

## Underskrifter

Stockholm 2016- 16/3

Henrik Andersson

Hans Fritiof

Maria Rabb

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2016

Eva Stein
aukt. revisor

Allegretto
Revision

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Draken 16**
Org.nr 769616-6144

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Draken 16 för räkenskapsåret 2015.

### 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 2015 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Draken 16 för år 2015.

### 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 och föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 8 april 2016

Eva Stein
Auktoriserad revisor

**Motioner inför årsstämman 2016 i BRF Draken 16**

**Motion:**

Jag yrkar på att Brf styrelse ska besluta om rutiner för att inom rimlig tid kunna tillmötesgå förfrågningar och på byggnadstekniskt sakkunnig grund fatta beslut i frågor som rör förändringar inom bostadsrättsinnehavarnas lägenheter.

Rutinen ska göra tydligt vilka åtgärder, undersökningar och/ eller underlag som bostadsrättsinnehavaren har ansvar för att göra / ta fram och vilka på motsvarande sätt bostadsrättsföreningen själv, eller genom sin förvaltare ansvarar för.

Det är inte rimligt att en bostadsrättsförening av vår storlek saknar tydliga och för bostadsrättsinnehavarna förutsägbara rutiner för frågor som handlar om möjligheten att förändra fastighetstekniskt påverkande lösningar.

Styrelsens kommentar:
Styrelsen håller med om att hanteringen tagit längre tider än vanligt. Rutiner finns beskrivet på styrelsens hemsida, och regler vid renoveringsarbeten finns under frågor & svar. I övrigt hänvisar styrelsen till vår förvaltares rekommendationer vid ombyggnader. Styrelsen föreslår att vi bifaller genom att se över att byta teknisk förvaltare för att förbättra svarstiden.

**Motion ang. huskurage:**

Huskurage är en policy för att ingripa när du tror att din granne far illa hemma. Våld i nära relationer är ett dödligt folkhälsoproblem där civilkurage från grannar kan göra skillnad men det kan vara svårt att veta hur man ska agera, både pga av att man är rädd eller inte vill lägga sig i. Eftersom våld i nära relationer är tabubelagt finns det en poäng att styrelsen antar en gemensam policy för att stärka privatpersoner att agera vid misstanke om våld.

Jag föreslår
Att man på årsmötet 2016 antar en gemensam policy enl Huskurage hemsida (huskurage.se)
Att man även föreslår för våra grannföreningar i Drakenberg att de antar policyn.

Styrelsens kommentar:
Styrelsen föreslår att motionen bifalles genom att vi informerar om huskurage i trapphus och hemsida, samt informerar våra grannföreningar.

**Motion ang. kompostering:**

I stora områden av Sverige komposteras centralt från både småhushåll och flerbostadshus. I Stockholm finns ingen sådan övergripande samordning men flera mindre initiativtagare. Kanske finns det nåt system som skulle passa oss – minska sopmängden och göra en god gärning för miljön samtidigt som föreningen blir attraktivare med miljöprofilering? Undertecknad är tyvärr inte tillräckligt insatt i alternativen men vill gärna lyfta frågan.

Jag föreslår
Att man tar upp frågan till allmän diskussion på årsmötet och därefter beslutar om vidare utredning är aktuell.

Styrelsens kommentar:
Styrelsen föreslår att att motionen bifalles genom att vi tar upp eventuella förslag på årsmötet och låter nästa periods styrelse utreda förslaget vidare.

**Motion gällande cykelställ**

Under flera år har det nu visat sig att boende i vårt hus väljer att använda sin cykel dagligen, vilket ju är glädjande både hälsomässigt och miljömässigt. Cykelställen på gården har därför blivit alltför få till antalet. Kanske finns det också cyklar som "glömts bort" och nu saknar ägare alt. blivit kvar efter att boende flyttat från huset. Jag kommer därför här med två förslag som inte kostar speciellt mycket;

Förslag 1a) Styrelsen får till uppgift att rensa bort gamla cyklar som saknar ägare.

Förslag 1b) Styrelsen köper in x antal cykelställ så det räcker för de boende i föreningen som önskar ha sin cykel på gården.

Styrelsens kommentar:
Styrelsen föreslår att nästa periods styrelse placerar cykeldelar och cyklar som inte ser ut att ha ägare i ett förråd.

**Motion gällande belysning i grovsoprummet**

I över ett års tid har vi nu varit utan belysning i grovsoprummet på Drakenbergsgatan. Det har gjort det svårt för inte bara äldre människor att kunna sortera sina sopor rätt, utan även för oss med fullgod syn som har tvingats sortera på dagens mest ljusa tid för att överhuvudtaget kunna se något i soprummet. Dessutom är det stor risk att man trampar snett och ramlar och skadar sig. Vems är då ansvaret?

Jag har tidigare gett förlag på belysning som drivs av solceller och är enkel samt billig men ingenting har hänt. Det är fortfarande mörkt i utrymmet.

Förslag:
Jag föreslår härmed en snabb kostnadsinventering och införskaffande/uppsättande av belysning i grovsoprummet, innan en olycka händer.

Styrelsens kommentar:
Styrelsen har utrett vad vi kan göra för att lösa belysningsproblemet. Frågan ligger i dagsläget på vår tekniska förvaltare, som tyvärr inte har fungerat på flera månader. En solcellslösning är aktuell just nu, och vi hoppas problemet kan vara löst snart.