

Årsredovisning

för

Brf Draken

762000-0112

Räkenskapsåret

2013-07-01 – 2014-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Draken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-12-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Draken bebyggdes 1963 av Diös Bygg AB och är belägen i Åmål kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 32 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenhet och 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 10 varmgarage och 15 kallgarage samt 8 öppna p-platser. Varav 2 st av varmgarage respektive kallgarage används av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kokskåp		
8	st 2 rum och kök		
15	st 3 rum och kök		
3	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 211 kvm	Total lokalyta: 127,2 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Charles Macwange	101,7	2015-10-31
Tomas Halling	25,5	2015-09-14

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-11-12 bestått av:

Ordinarie	Sven Forsell Hans Andersson Kaare Kvist Anna-Liisa Säily Reima Säily	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Vivianne Bergting Lena Gustavsson
-------------	--------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Pia Rosenberg Ringstad
-----------	------------------------

Suppleant	Lars-Åke Andersson
-----------	--------------------

Valberedning

Birgit Magnusson
Birgitta Nelsson

Fastighetens tekniska status

Stamrening 2004.

Stamrening 2008/2009.

Byte av ventiler för kall & varmvatten 2010/2011.

Byte av ventiler och termostat på element 2010/2011.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 41 (39) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen har skötts av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Samhall.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och inlämningsavdrag av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1963.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 638 403 (638 403) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 63 115 kronor.

Ny takbeläggning har gjorts till en kostnad av 186 250 kronor. 2 nya balkongräcken har gjorts till en kostnad av 74 463 kronor.

Vi har tecknat ett 49-årigt servitutavtal med kommunen gällande gräsytan på östsidan om huset. Årlig kostnad: Att vi klipper gräsyterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	1 260 143	1 186 256	1 115 687	1 114 703	1 084 809
Resultat före reservering	25 231	-2 371	-146 409	-207 086	66 656
Saldo yttre reparationsfond	311 500	261 500	283 500	569 516	569 516
Lån per kvm yta	877	986	1 006	1 025	1 290
Kassalikviditet (%)	244	287	218	150	567
Årsavgift bostäder kronor/kvm	475	457	441	435	422

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-32 381
årets vinst	25 231

-7 150

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	85 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	7 850

-7 150

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

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	1 260 143	1 186 257
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-323 828	-189 969
Driftskostnader	3	-587 441	-661 661
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-54 227	-51 416
Personalkostnader	5	-33 493	-29 071
Avskrivningar	6	-173 889	-173 889
Resultat före finansiella poster		87 265	80 251
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	672	487
Räntekostnader	8	-62 706	-83 108
Resultat efter finansiella poster		25 231	-2 371
 Resultat före skatt		25 231	-2 371
 Årets resultat		25 231	-2 371

Balansräkning

Not

2014-06-30

2013-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	1 861 205	2 028 800
Mark		342 000	342 000
Maskiner och inventarier	10	6 764	13 058
		2 209 969	2 383 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 000	1 000
--	----	-------	-------

Summa anläggningstillgångar

2 210 969 **2 384 858**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		8 763	11 888
Övriga fordringar	12	6 219	3 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 007	23 354
		38 989	39 059

Kassa och bank

Kassa och bank		73 360	73 360
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		489 808	484 593
		563 168	557 953

Summa omsättningstillgångar

602 157 **597 012**

SUMMA TILLGÅNGAR

2 813 126 **2 981 870**

Balansräkning

Not

2014-06-30

2013-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

262 850

262 850

Bostadsrätt ombildad till hyresrätt

15

-3 160

-3 160

Upplåtelseavgifter

16

117 944

117 944

Yttre reparationsfond

311 500

261 500

689 134

639 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-32 381

19 990

Årets resultat

25 231

-2 371

-7 150

17 619

Summa eget kapital

681 984

656 753

Långfristiga skulder

Fastighetslån

17

1 884 735

2 117 014

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

33 812

41 048

Leverantörsskulder

22 592

1 669

Övriga skulder

18

1 527

829

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

188 476

164 557

Summa kortfristiga skulder

246 407

208 103

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 813 126

2 981 870

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

4 105 000

4 105 000

4 105 000

4 105 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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 nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Byggnader	25 år
Bergvärme och stamreovering	20 år
Garagebyggnad	25 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter lokaler	80 700	78 700
Hysesintäkter garage	33 600	26 400
Hysesintäkter p-platser	39 300	31 500
Årsavgifter bostäder	1 038 912	998 964
Hysesbortfall ./.	-1 900	-7 075
Debiterade avgifter	63 618	56 295
Ersättningar och intäkter	360	360
Fakturerade kostnader	5 553	1 113
	1 260 143	1 186 257

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer	63 115	88 797
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	260 713	101 172
	323 828	189 969

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	32 678	37 362
Yttre skötsel/snöröjning	6 245	17 555
Fastighetsel	269 157	300 994
Uppvärmning/olja	52 550	52 505
Vatten	93 728	99 359
Sophämtning	37 009	37 009
Fastighetsförsäkring	33 883	31 751
Självrisk/reparation försäkringsskador	44 223	36 313
Försäkringsersättningar	-29 156	0
Kabel-TV och internet	10 376	17 311
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	30 312	30 312
Övriga driftkostnader	6 436	1 191
	587 441	661 662

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	13 791	12 196
Förvaltningsarvode	40 076	38 860
Övriga externa tjänster	360	360
	54 227	51 416

Not 5 Personalkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löner	17 808	16 224
Styrelsearvoden	9 500	8 900
Revisionsarvoden	1 000	0
Sociala avgifter	5 185	3 947
	33 493	29 071

Not 6 Avskrivningar

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Byggnad	41 432	41 432
Om/tillbyggnad	126 163	126 163
Maskiner	6 294	6 294
	173 889	173 889

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Ränteintäkter	634	486
Överskatteränta ej skattepliktig	38	1
	672	487

Not 8 Räntekostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Räntekostnader	62 706	83 108
	62 706	83 108

Not 9 Byggnader

Byggnad

Garage 1999/2000

Bergvärme 2002/2003

Stamreovering 2004/2005

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 583 400	2 583 400
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	1 462 141	1 462 141
Ingående anskaffningsvärde stamreovering	741 126	741 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 786 667	4 786 667
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 757 867	-2 590 272
Årets avskrivningar enligt plan	-167 595	-167 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 925 462	-2 757 867
Utgående redovisat värde	1 861 205	2 028 800
Taxeringsvärden byggnader	7 258 000	7 258 000
Taxeringsvärden mark	2 027 000	2 027 000
	9 285 000	9 285 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Tvättmaskin 2009/2010

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	80 677	80 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 677	80 677
Ingående avskrivningar	-67 619	-61 325
Årets avskrivningar	-6 294	-6 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 913	-67 619
Utgående redovisat värde	6 764	13 058

Not 11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Ekoel Energi optioner	2	500	1 000
		500	1 000

Not 12 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Avräkning skattekonto	1 364	215
Skattefordringar	4 855	3 602
	6 219	3 817

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna ränteintäkter	58	190
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	23 949	23 164
	24 007	23 354

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	262 850	114 784	261 500	19 990	-2 371
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-52 371	2 371
Årets resultat					25 231
Belopp vid årets utgång	262 850	114 784	311 500	-32 381	25 231

Not 15 Bostadsrätt ombildad till hyresrätt

Bostadsrätt nr 16 har enligt beslut på stämman ombildats till hyresrätt.

Not 16 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 17 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 117 944 kronor.

Not 17 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek AB - 2,97 % - 2015-01-30	1 118 547	1 358 062
Stadshypotek AB - 2,64 % - 3 mån rörligt	800 000	800 000
Avgår kortfristig del ./.	-33 812	-41 048
	1 884 735	2 117 014

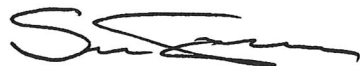
Not 18 Övriga skulder

	2014-06-30	2013-06-30
Personalskatt	1 007	547
Avr lagstadgade sociala avg	520	282
	1 527	829

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna löner och arvoden	8 900	8 900
Upplupna sociala avgifter	2 828	2 828
Uppl räntekostnad Externt	10 347	13 310
Förskottsbetalda hyror/avgifter	114 046	105 584
Upplupna avtalskostnader	0	3 786
Upplupna elavgifter	11 395	29 149
Upplupna reparationer och underhåll	39 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410	0
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000
	188 476	164 557

Åmål 2014-10-15

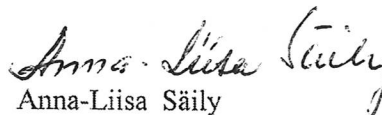


Sven Forsell

Hans Andersson



Kaare Kvist



Anna-Liisa Säily



Reima Säily

Min revisionsberättelse har lämnats. 2014-10-20



Pia Rosenberg Ringstad
Revisor

12/13

13/14

13/14

14/15

Hysesintäkter lokaler	3013	74	79	81	79
Hysesintäkter varmgarage	3014	26	31	33	38
Hysesintäkter kallgarage	3015	32	27	40	39
Årsavgifter	3021	999	1 019	1 038	1 046
hyresbortfall	3085	-3	0	-2	0
Elavgifter	3120	56	53	48	53
Övriga intäkter	3219	0	16	16	32
Fakturerade kostnader	3514	2	0	6	0
RÖRELSENS INTÄKTER		1 186	1 225	1 260	1 288

Fastighetsskötsel entr	4110	32	33	33	33
Städning entr	4120	5	0	0	0
Yttre renhållning/snöröj/sotning	4160	18	20	7	20
Rep/underhåll löpande	4300	89	90	134	140
Planenligt underhåll					
att belasta årets resultat	4500	101	0	190	80
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	4597		0	0	0
Rep enl underhållsplan	1182				
Investeringar enl underhållsplan	4500				
.. varav skall aktiveras ./.	4598				
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599				

Elavgifter	4610	301	325	258	310
Uppvärmning	4620	53	55	53	55
Vatten & avlopp	4630	99	105	79	95
Renhållning	4640	37	39	52	50
Försäkringar	4711	32	34	34	35
Självrisk	4712	36	0	44	0
Förskringsersättning	4718	0	0	-29	0
TV anslut fiber	4760	17	21	11	35
Fastighetsskatt	4800	30	30	30	31
Övr driftkostnader	5490	1	6	6	6
Styrelse- & rev. arv.	6410-6420	9	10	10	10
Förvaltningsarvoden	6481	39	40	40	41
Adm. kontor, övrigt	6490	13	15	14	15
Löner lokalvårdare	7011	16	18	18	18
Arb.giv. avgift.	7510	4	9	2	5
AMF	7570	0	0	1	1
Avskrivning byggnad	7821	41	41	42	42
Avskrivning om- tillbyggnad	7822	126	126	126	126
Avskr. tvättmaskin, snöslunga	7831	6	6	6	6
Avskrivning fiberinstall				0	14
Ändring balanspost enl lag	7841	0	0	0	0
RÖRELSENS KOSTNADER		1 105	1 023	1 161	1 168

RÖRELSENS RESULTAT	81	202	99	120
---------------------------	-----------	------------	-----------	------------

Ränteint/övr fin intäkter ./.	8319	0	0	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	-83	-72	-62	-60
Finansiellt resultat		-83	-72	-62	-60

Statlig skatt	8980				
RESULTAT	8999	-2	130	37	60

lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	90	40
Reservering till yttre reparationsfond		-50	-50	-85	-85
		-52	80	42	15