

ÅRSREDOVISNING 2019
&
KALLELSE TILL STÄMMA
Bostadsrättsförening Draken

Byggmästare

Axel Fredlund (1888 - 1953)

*en av Uppsalas folkhemsbyggare
uppförde 1936 denna fastighet i kvarteret Sköld*

*Alf Lundqvists arkitektkontor
ritade huset*

*Bostadsrättsföreningen Draken
S:t Göransgatan 33 A-C
bildades 1936*

Minnestavlån monterades 2011



Draken formgavs av Sara Johansson

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Draken
Org nr 717600-1985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Draken (717600-1985) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Fålhagen 35:5 som byggdes år 1936 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2019. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Ellen Kilsved	ordförande
Anna Wahlsten	sekreterare
Hans Brink	ledamot
Gustav Busch Christensen	ledamot
Kent Lundström	ledamot
André Kimby	ledamot
Sara Persson	ledamot
Elias Tholén	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen då alla väljs på 1 år i taget.

Firmatecknare är Ellen Kilsved och Hans Brink. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningsrevisor har under året varit Patrik Lind, vald av föreningen.
Som suppleant valdes Jon Grumer.

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman att tillsätta en ny valberedning då dessa poster lämnades vakanta. Arbete med detta pågår.

Två gånger per år har föreningen arbetsdagar där medlemmarna förväntas delta eller vid förhinder utföra en efteruppgift.

Under resten av året sköter medlemmarna trapphusstädningen 3 gånger/år/bostadsrätt, samt städning av tvättstuga och torkrum i samband med användning.

Under föreningens arbetsdag i maj genomförde medlemmarna på egen hand förarbete och målning av staketet. Endast en liten sträcka återstår som avses slutföras under arbetsdagen våren 2020. Under samma dag iordningställdes även trädgården inför sommaren samt vindarna och källaren rensades på bråte. Under höstens arbetsdag genomfördes bl.a. en grundlig städning av tvättstugan samt att ny polish lades i trapphusen. Under december månad anordnade styrelsen ett Lucia-fika för föreningens medlemmar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Underhållsplan
Vattenfall AB	Elnät
Upplands Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen AB	Kärlhantering
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar
Anticimex AB	Försäkring
Telia AB	Bredband och bredbands-tv

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 114 417 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 764 711 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 48 657 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 259 970 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 48 657 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll av fastigheten under verksamhetsåret:

- Tvättmaskinen i spontan-tvättstugan byttes ut till en maskin i motsvarande storlek, men med en annan form av avlopp. Störtavloppet kommer förhoppningsvis leda till lägre underhållskostnader på sikt.
- Målningskompensering efter dörrbyte.
- Radonmätning.

Styrelsen har även under året upprättat en ny underhållsplan via Upplands Boservice AB till en kostnad av 33 750 kr. Efter detta kommer ett avtal om aktiv underhållsplan tecknas till en årlig kostnad av 3 750 kr. Styrelsen bedömde att det är en fördel för föreningen med en aktivt förvaltd underhållsplan, med årlig uppdatering samt avstämning med representant från Upplands Boservice AB då aktuellt underhållsbehov ses över. Arbete med den dåvarande underhållsplanen var tidskrävande och den kapaciteten som fordras fanns inte i styrelsen.

Planerat underhåll/arbete för kommande år:

- Under 2020 planeras byte av portarna. De nuvarande genererar sedan många år årliga underhållskostnader på ett par tusen samt läcker ut mycket värme under vinterhalvåret. Styrelsen avser byta ut dessa mot mer energieffektiva portar som ändå är estetiskt förenliga med fastigheten. Bilder på originalportarna samt portar i hus i närområdet används för referens. I samband med detta planeras även ett byte av låssystem i entréerna. Kostnaden beräknas uppgå till ca 300 000 kr.
- Under det kommande året planerar styrelsen även att genomföra ett antal besiktningar, bl.a. av yttertak och balkonger. Detta för att ambitionen är att genomföra flertalet av de kommande renoveringarna av fastigheten samtidigt och på så vis göra det så kostnadseffektivt som möjligt, samtidigt som styrelsen inte vill genomföra dessa tidigare än nödvändigt.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 1 % från den 1 januari 2019. Varken en höjning av årsavgiften eller upptagande av något nytt lån är planerat under 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 36 (39).

Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 35:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 25 315 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 915 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1936 och stamreoverades 1992.

2006: Takplåt målades.

2007: Putslagning portar.

2008: Renovering av tvättstuga.

2009: Dränering och byte av dagvattenledning.

2011: Termostatutbyte och byte av styrutrustning till VVS.

2012: Fönsterrenovering och målning av fönster som också innebar ditsättande av en tredje ruta för bättre K-värde.

2014: Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) genomförd.

2015: Spolning av köks- och badrumsstammar.

2017: Nytt sopskåp för utökad sopsortering.

2017: Installation av säkerhetsdörrar (4 sista byttes 2018).

2017: Nytt låssystem.

2018: Trapphusmålning.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	22 st
med sammanlagd yta av 1 423 kvm	2 rok	3 st
	3 rok	<u>3 st</u>
Summa bostadslägenheter		28 st
Lokaler med bostadsrätt (garage)		3 st
Garage upplåtet med hyresrätt		1 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	673	673	660
Låneskuld kr/kvm	2 376	2 446	2 515	2 584
Likvida medel	519	337	567	772
Kassalikviditet i %	22,9	11,5	182,1	281,8
Soliditet i %	27,6	25,5	28,5	31,9
Överskott för underhåll kr/kvm	219	183	181	196
Nettoomsättning	1 084	1 070	987	967
Resultat efter finansiella poster	114	-261	-299	123
Årets resultat	114	-261	-299	123
Eget kapital	1 436	1 321	1 582	1 881
varav underhållsfond	0	22	352	277
Utfört underhåll	49	371	405	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	670 950	22 165	889 185	-261 057	1 321 243
Avsättning till fond för yttre underhåll		75 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-97 165			
Balanseras i ny räkning			-238 891	261 057	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				114 417	114 417
Belopp vid årets utgång	670 950	0	650 294	114 417	1 435 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	650 294
Årets resultat	114 417
	<hr/>
Att disponera	764 711
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	259 970
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-48 657
Balanserat resultat	553 398
	<hr/>
Summa	764 711

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 083 787	1 069 744
Summa rörelseintäkter		1 083 787	1 069 744
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-729 060	-1 081 559
Övriga externa kostnader	4	-2 104	-970
Personalkostnader och arvoden	5	-27 048	-26 355
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 263	-162 263
Summa rörelsekostnader		-920 475	-1 271 147
Rörelseresultat		163 312	-201 403
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 279	-60 332
Summa finansiella poster		-48 895	-59 654
Resultat efter finansiella poster		114 417	-261 057
Resultat före skatt		114 417	-261 057
Årets resultat		114 417	-261 057

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 462 040	4 624 303
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 462 040</u>	<u>4 624 303</u>
Summa anläggningstillgångar		4 462 040	4 624 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2	0
Övriga fordringar	8	526 236	349 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 363	48 298
Summa kortfristiga fordringar		<u>574 601</u>	<u>398 146</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	158 159	158 159
Summa kassa och bank		<u>158 159</u>	<u>158 159</u>
Summa omsättningstillgångar		732 760	556 305
SUMMA TILLGÅNGAR		5 194 800	5 180 608

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		670 950	670 950
Fond för yttre underhåll		0	22 165
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		670 950	693 115
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		650 294	889 185
Årets resultat		114 417	-261 057
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		764 711	628 128
Summa eget kapital		1 435 661	1 321 243
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 245 524	385 192
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 245 524	385 192
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 287 176	3 252 176
Leverantörsskulder		61 042	88 773
Skatteskulder		720	-590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	164 677	133 814
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 513 615	3 474 173
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 5 194 800	 5 180 608

Noter

Not 1 **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 80-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 19 år.
Avskrivning av tvättstuga sker enligt en 15-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 7 år.
Avskrivning av dränering sker enligt en 36-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 28 år.
Avskrivning av fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 43 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller ca 2,19 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	964 665	957 456
Årsavgifter lokaler	11 712	11 712
Hysesintäkter garage	9 000	9 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	86 112	86 112
Överlåtelseavgift	6 978	3 396
Pantförskrivningsavgift	3 700	448
Övriga intäkter	1 620	1 620
Summa nettoomsättning	1 083 787	1 069 744

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	61 252	62 492
Serviceavtal	37 739	3 949
Snörenhållning	4 816	4 816
Förbrukningsmaterial	6 143	2 990
Reparationer	32 982	20 749
Elavgifter	29 299	43 844
Uppvärmning	223 546	233 937
Vatten och avlopp	52 276	53 403
Sophämtning	29 875	27 560
Fastighetsförsäkringar	22 950	22 136
Kabel-TV, bredband m.m	97 072	142 858
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 329	37 019
Administrativ förvaltning enligt avtal	40 000	39 416
Övriga externa tjänster, drift	2 298	11 250
Studie- och fritidsverksamhet	1 126	2 542
Övriga driftskostnader	700	1 935
Summa driftkostnader	680 403	710 896

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	237 449
Planerat underhåll bostäder	3 000	0
Planerat underhåll trapphus	4 623	83 339
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	41 034	49 875
	<hr/>	<hr/>
<i>Summa underhållskostnader</i>	48 657	370 663
Summa fastighets- och driftkostnader	729 060	1 081 559

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 774	666
Telefon och porto	90	0
Tidningar och tidskrifter, reklam	189	189
Konsultarvoden	51	115
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	2 104	970

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Arvoden föreningsrevisor	1 250	1 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	5 798	5 105
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	27 048	26 355

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	384	678
Räntekostnader	-49 279	-60 332
Summa finansiella poster	-48 895	-59 654

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	7 639 966	7 639 966
Ingående avskrivning på byggnader	-3 740 663	-3 578 400
Årets avskrivningar, byggnader	-162 263	-162 263
Bokförda värden byggnader	3 737 040	3 899 303
Mark	725 000	725 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 462 040	4 624 303
Taxeringsvärde byggnad	12 915 000	11 092 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	8 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	519 472 6 764	336 836 13 012
Summa övriga fordringar	526 236	349 848

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 079	4 731
Sophämningskostnader	3 524	3 447
Försäkringspremier	23 580	22 950
Övrigt upplupet och förutbetalt	17 180	17 170
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	48 363	48 298

Not 10 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken	158 159	158 159
Summa kassa och bank	158 159	158 159

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	3 532 700	3 637 368
Summa långfristiga skulder	3 532 700	3 637 368
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	5 967 000	5 967 000
Summa ställda säkerheter	5 967 000	5 967 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek AB	1,00	2020-02-13	500 000
Stadshypotek AB	1,10	2020-03-09	737 508
Stadshypotek AB	1,10	2020-03-04	947 500
Stadshypotek AB	0,95	2022-12-01	965 000
Stadshypotek AB	2,97	2025-09-30	<u>382 692</u>
Summa			3 532 700
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-102 168
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-2 185 008</u>
Totalt			1 245 524

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 965 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	21 250	21 250
Arbetsgivaravgifter	5 734	5 666
Reparationskostnader	8 146	1 776
Kostnader för förvaltningsavtal	0	2 887
Elavgifter	2 697	4 035
Uppvärmningskostnader	28 828	30 884
Förutbetalda hyror och avgifter	95 938	62 442
Upplupna räntekostnader	2 084	2 892
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 982
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>164 677</u>	<u>133 814</u>

Uppsala 2020 0505

Ellen Kilsved



Anna Wahlsten



Hans Brink



Gustav Busch Christensen



Kent Lundström



André Kimby



Sara Persson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-11.



Patrik Lind

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

2019

Jag har gjort en revision av årsredovisning för Brf. Draken (Org. nr. 717600-1985) för räkenskapsåret 2019 (2019-01-01 – 2019-12-31).

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomi per den 31 december 2019 och förvaltningsberättelsen överensstämmer med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, godkänner förslaget i förvaltningsberättelsen om disponering av årets resultat samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Uppsala, 2020-05-11



Patrik Lind (S:t Göransgatan 33A)
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för 2019

Bostadsrättsförening Draken

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 219 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 2376 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 3,7 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 205 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Årsavgift 678 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
 Box 347, 751 06 Uppsala
 Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
 Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
 Box 8, 745 21 Enköping
 Besök: Ågatan 5, Enköping
 Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se