

Brf Draken
Org nr 717600-1985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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	11
Upplýsningar till balansräkningen	13

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Ellen Kilsved	Ordförande
Anna Wahlsten	Sekreterare
Hans Brink	Ledamot
Sara Persson	Ledamot
Gustav Busch-Christensen	Ledamot
Kent Lundström	Ledamot
André Kimby	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.

I valberedningen ingår Birgitta Palm och Kristina Jakobsson.

Fastighetsskötseln sköts huvudsakligen av Upplands Boservice AB. Föreningens medlemmar städar själva trapphusen ca tre gånger var per år och sköter städning av gemensamma utrymmen såsom tvättstuga efter varje användning. Två gånger per år hålls gemensamma arbetsdagar, med två valbara tillfällen per gång. Sysslor som görs då är exempelvis trädgårdsarbete och storstädning av gemensamma utrymmen. Under arbetsdagen i höstas planterades även tre stycken nya bärbuskar i trädgården.

All medlemsaktivitet utöver de gemensamma arbetsdagarna ställdes in pga den pågående pandemin.

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 34 911 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 588 309 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 23 500 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 211 313 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter

76 830 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 23 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll av fastigheten under verksamhetsåret:

Under året har föreningen utfört radonmätning och avslutat OVK-besiktningen. Radonnivåer ligger fortsatt bra och även ventilation är anmärkningsfri efter att ett antal mindre åtgärder gjorts och kontrollerats efter den första OVK-besiktningen.

Under 2020 genomfördes tillsammans med Bjerking AB en utförlig statusbesiktning av fastighetens balkonger, fasad och tak, samtliga renoveringar planerade i föreningens underhållsplan under de närmaste åren. I den efterföljande rapporten rekommenderas totalrenovering av balkonger och fasad samt målning av takplåt inom 5 år. Omläggningen av taket bör göras inom 10-15 år men vid projektering av övriga, ovan nämnda, renoveringar är det lämpligt att se över om det går att få till en kostnadsbesparing om samtliga genomförs samtidigt. Samtliga renoveringar har således kunnat skjutas upp i förhållande till underhållsplanen.

Under året har föreningen haft två stycken vattenläckor. En från ett avloppsrör i ett av de upplåtta garagen och en från ett droppande rör i väggen i källartoaletten. Mindre reparationer har gjorts av portarna och strömbrytarna i torkrummet har bytts. Lägenhetsdörrarna har märkts upp med officiella nummer.

Planerat underhåll/arbete för kommande år:

De lån som tidigare haft rörlig ränta binds upp på olika bindningstider. Golvet i entréerna kommer repareras och stabiliseras. Därefter kommer portarna att bytas. Nytt låssystem med kodlås kommer även att införas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 680 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 37 (36).

Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåtit.

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.

Uppdatering av lägenhetsförteckningen har gjorts hos Lantmäteriet avseende den tidigare sammanslagningen av lägenhet 1201 och 1202 i uppgång C. Ändringen innebär att lgh 1202 tagits bort och att det framgår att föreningen består av 27 lägenheter istället för 28.

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.

2020: Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) och radonmätning genomförd.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	21 st
med sammanlagd yta av 1 423 kvm	2 rok	3 st
	3 rok	2 st
	5 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		27 st
Lokaler med bostadsrätt (garage)		3 st
Garage upplåtet med hyresrätt		1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadstillägg ingår ej.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	680	678	673	673
Låneskuld kr/kvm	2 300	2 376	2 446	2 515
Likvida medel	590	519	337	567
Kassalikviditet i %	75,1	22,9	11,5	182,1
Soliditet i %	28,8	27,6	25,5	28,5
Överskott för underhåll kr/kvm	148	219	183	181
Nettoomsättning	1 086	1 084	1 070	987
Resultat efter finansiella poster	35	114	-261	-299
Årets resultat	35	114	-261	-299
Eget kapital	1 471	1 436	1 321	1 582
varav underhållsfond	211	0	22	352
Utfört underhåll	24	49	371	405

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	-	650 294	114 417	1 435 661
Avsättning till fond för yttre underhåll		259 970			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-48 657			
Balanseras i ny räkning			-96 896	-114 417	
Upplåtelse av ny bostadsrätt				34 911	34 911
Årets resultat				<u>34 911</u>	<u>34 911</u>
Belopp vid årets utgång	670 950	211 313	553 398	34 911	1 470 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	553 398
Årets resultat	34 911
	<u>588 309</u>
Att disponera	588 309
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	76 830
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-23 500
Balanserat resultat	534 979
	<u>588 309</u>
Summa	588 309

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 086 418	1 083 787
Summa rörelseintäkter		<u>1 086 418</u>	<u>1 083 787</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-750 073	-729 060
Övriga externa kostnader	4	-51 732	-2 104
Personalkostnader och arvoden	5	-44 467	-27 048
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 263	-162 263
Summa rörelsekostnader		<u>-1 008 535</u>	<u>-920 475</u>
Rörelseresultat		77 883	163 312
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		529	384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 501	-49 279
Summa finansiella poster		<u>-42 972</u>	<u>-48 895</u>
Resultat efter finansiella poster		34 911	114 417
Resultat före skatt		<u>34 911</u>	<u>114 417</u>
Årets resultat		34 911	114 417

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 299 777	4 462 040
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 299 777</u>	<u>4 462 040</u>
Summa anläggningstillgångar		4 299 777	4 462 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2	2
Övriga fordringar	8	599 424	526 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 496	48 363
Summa kortfristiga fordringar		<u>625 922</u>	<u>574 601</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	180 225	158 159
Summa kassa och bank		<u>180 225</u>	<u>158 159</u>
Summa omsättningstillgångar		806 147	732 760
SUMMA TILLGÅNGAR		5 105 924	5 194 800

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		670 950	670 950
Fond för yttre underhåll		211 313	0
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		882 263	670 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		553 398	650 293
Årets resultat		34 911	114 417
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		588 309	764 710
Summa eget kapital		1 470 572	1 435 660
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 800 988	1 245 524
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 800 988	1 245 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	619 544	2 287 176
Leverantörsskulder		48 958	61 043
Skatteskulder		3 553	720
Övriga skulder	12	6 676	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	155 633	164 677
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		834 364	2 513 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 105 924	5 194 800

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 18 år. Avskrivning av tvättstuga sker enligt en 15-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 6 år. Avskrivning av dränering sker enligt en 36-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 27 år. Avskrivning av fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan, varav det återstår 42 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 500 tkr 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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	967 068	964 665
Årsavgifter lokaler	11 712	11 712
Hysesintäkter garage	9 000	9 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	89 700	86 112
Överlåtelseavgift	3 549	6 978
Pantförskrivningsavgift	3 768	3 700
Övriga intäkter	1 621	1 620
Summa nettoomsättning	1 086 418	1 083 787

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	61 900	61 252
Serviceavtal	7 944	37 739
Besiktningkostnader	31 000	0
Snörenhållning	0	4 816
Förbrukningsmaterial	4 007	6 143
Reparationer	79 623	32 982
Elavgifter	25 683	29 299
Uppvärmning	208 122	223 546
Vatten och avlopp	67 364	52 276
Sophämtning	30 124	29 875
Fastighetsförsäkringar	23 580	22 950
Kabel-TV, bredband m.m	96 803	97 072
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 162	38 329
Administrativ förvaltning enligt avtal	41 240	40 000
Övriga externa tjänster, drift	7 400	2 298
Studie- och fritidsverksamhet	572	1 126
Övriga driftskostnader	49	700
Summa driftkostnader	<u>726 573</u>	<u>680 403</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll bostäder	0	3 000
Planerat underhåll trapphus	0	4 623
Planerat underhåll ventilation	23 500	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	41 034
Summa underhållskostnader	<u>23 500</u>	<u>48 657</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>750 073</u>	<u>729 060</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 259	1 774
Telefon och porto	220	90
Tidningar och tidskrifter, reklam	189	189
Konsultarvoden	50 064	51
Summa övriga externa kostnader	<u>51 732</u>	<u>2 104</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	33 110	20 000
Arvoden föreningsrevisor	1 324	1 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 033	5 798
Summa personalkostnader och arvoden	44 467	27 048

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	529	384
Räntekostnader	-43 501	-49 279
Summa finansiella poster	-42 972	-48 895

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	7 639 966	7 639 966
Ingående avskrivning på byggnader	-3 902 926	-3 740 663
Årets avskrivningar, byggnader	-162 263	-162 263
Bokförda värden byggnader	3 574 777	3 737 040
Mark	725 000	725 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 299 777	4 462 040
Taxeringsvärde byggnad	12 915 000	12 915 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	589 961	519 472
Skattekonto	9 463	6 764
Summa övriga fordringar	<u>599 424</u>	<u>526 236</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 693	4 079
Sophämningskostnader	3 559	3 524
Försäkringspremier	1 065	23 580
Övrigt upplupet och förutbetalt	16 179	17 180
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>26 496</u>	<u>48 363</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken	180 225	158 159
Summa kassa och bank	<u>180 225</u>	<u>158 159</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	3 420 532	3 532 700
Summa långfristiga skulder	3 420 532	3 532 700
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 2020-12-31</u>
Stadshypotek AB	1,00	2021-02-15	500 000
Stadshypotek AB	0,80	2022-12-01	737 508
Stadshypotek AB	0,95	2022-12-01	965 000
Stadshypotek AB	0,80	2023-12-01	937 500
Stadshypotek AB	2,97	2025-09-30	<u>280 524</u>
Summa			3 420 532
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-119 544
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-500 000</u>
Totalt			2 800 988
Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år			3 053 128

Not 12 Övriga skulder

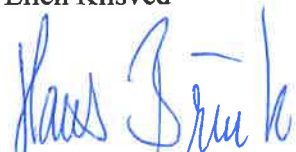
	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	6 676	0
Summa övriga skulder	6 676	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	21 250	21 250
Arbetsgivaravgifter	6 246	5 734
Reparationskostnader	0	8 146
Elavgifter	2 506	2 697
Uppvärmningskostnader	27 250	28 828
Förutbetalda hyror och avgifter	96 192	95 938
Upplupna räntekostnader	2 189	2 084
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	155 633	164 677

Uppsala 2021- 05-30


Ellen Kilsved


Hans Brink


Gustav Busch-Christensen


Anna Wahlsten


Sara Persson


Kent Lundström

André Kimby



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-04.


Patrik Lind
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

2020

Jag har gjort en revision av årsredovisning för Brf. Draken (Org. nr. 717600-1985) för räkenskapsåret 2020 (2020-01-01 – 2020-12-31).

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomi per den 31 december 2020 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, 2020-06-04



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