

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 20160401 och 20200101.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jeroen de Vries	Ledamot
S M Elisabeth E Rehn	Ledamot
Lars Magnus Smedman	Ledamot

Per Jonas Johdet	Suppleant
Anna-Karin Landerstedt	Suppleant
Patrik Nylund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Eva Skarner	Suppleant Extern	Allegretto Revision AB

Valberedning

Martin Blomberg
Jennie Klingborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAKEN 6	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.

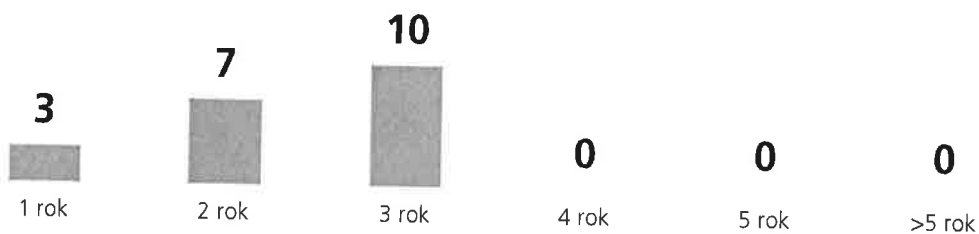
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 125 m², varav 1 125 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Cykel- och barnvagnsförråd

Tvättstuga

Två innergårdar med
trädgårdsmöbler och grill

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016-04-01 och sträcker sig fram till 2020-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar i gårds- och gathus	2014	Inkluderar även installation av spaltventiler
Renovering av fönster	2013	Målning av söderriktade fönster i gårds- och gathus
Ommålning cykelrum och soprum	2012	
Renovering föreningslokal	2012	
Omputsning av gathusets fasad mot gården	2010	
Renovering av trapphus	2004	
Renovering av fönster	2003	Endast målning, vissa takfönster byttes 2009
Omputsning av fasad	1994	
Omläggning av tak	1994	Endast gårdshuset, samtliga tak målades om 2006-2009
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	
Nyinstallation hiss	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta Expansionskärl	2020	Utvärderas under 2016
Fönster gårdhus och gathus	2020	Utvärderas under 2016
Putsning av fasader gårdshus	2020	Utvärderas under 2016
Byte av värmeundercentral	2020	Utvärderas under 2016
Byte/renovering av hissmaskin	2020	Utvärderas under 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem
Internet bredband	Com Hem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Elnät	Fortum Markets AB
Hisservice	Kone Hisser AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel AB
Hissbesiktning	Dekra
Trapphusstädning	Ren Standard
Internet bredband	Stockholms stadsnät
Vatten	Stockholm Vatten
El	EON
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB

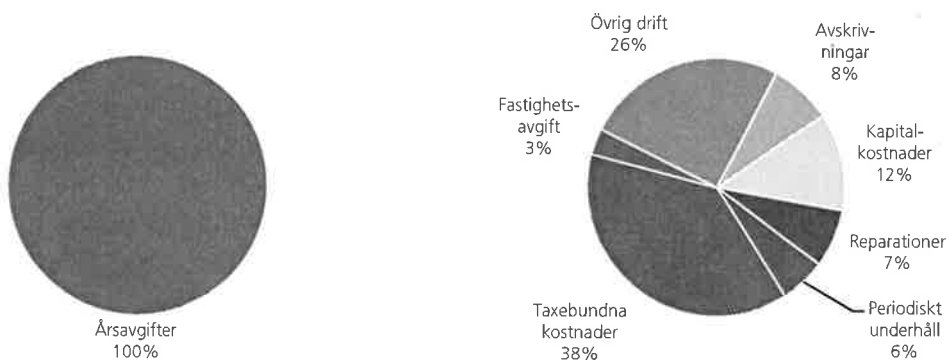
Föreningens ekonomi

Styrelsen utreder finansieringsmodeller för underhållsarbeten. Bla genom att bygga om vindarna samt föreningslokal till lägenheter.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364 298	396 571
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	819 444	883 428
Finansiella intäkter	473	670
Minskning kortfristiga fordringar	2 123	2 885
Balkongfond	10 920	10 850
Ökning av kortfristiga skulder	27 717	0
	860 677	897 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	604 164	766 217
Finansiella kostnader	91 941	103 508
Minskning av långfristiga skulder	16 999	12 448
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 934
	713 104	930 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	511 870	364 298
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 573	-32 274

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ny entréport, Cykelhängare i cykelrum.

Händelser efter året

Ompnutsning av fasader gårdshus, byte värmeundercentral samt byte hissorg inom femårsperiod,

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 St

Tillkommande medlemmar: 8 St

Avgående medlemmar: 6 St

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	725	728	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 016	3 031	3 043	2 875
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	31	36
Värmekostnad/m ² totalyta	177	150	200	199
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	32	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	92	88	109
Soliditet (%)	38	37	37	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-51	-130	-129
Nettoomsättning (tkr)	819	816	819	819

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 125 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 815
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	509 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 000
summa balanserat resultat	501 220

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	40 000
att i ny räkning överförs	541 220

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	819 444	815 748
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	67 680
Summa rörelseintäkter		819 444	883 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-520 743	-666 331
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 421	-99 886
Avskrivningar	Not 5	-59 997	-65 713
Summa rörelsekostnader		-664 161	-831 929
RÖRELSERESULTAT		155 283	51 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 941	-103 508
Summa finansiella poster		-91 468	-102 838
ÅRETS RESULTAT		63 815	-51 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	5 158 180	5 214 638
Maskiner och inventarier	Not 7	0	3 539
Summa materiella anläggningstillgångar		5 158 180	5 218 177
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 400	2 400
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 160 580	5 220 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 350	3 350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	563 779	416 330
Summa kortfristiga fordringar		565 129	419 680
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		565 129	419 680
SUMMA TILLGÅNGAR		5 725 710	5 640 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 233 976	1 233 976
Fond för yttre underhåll	Not 11	396 185	362 685
Balkongfond		54 390	43 470
Summa bundet eget kapital		1 684 551	1 640 131
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		437 405	522 244
Årets resultat		63 815	-51 339
Summa fritt eget kapital		501 220	470 905
SUMMA EGET KAPITAL		2 185 771	2 111 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 378 410	3 395 409
Summa långfristiga skulder		3 378 410	3 395 409
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	14 980	14 980
Leverantörsskulder		48 581	38 912
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	97 968	79 920
Summa kortfristiga skulder		161 529	133 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 725 710	5 640 257
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	4 413 000	5 989 600
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 År	200 År
Fastighetsförbättringar	50 - 100 År	50 - 100 År
Inventarier	Fullt Avskriven	5 År
Fasad	35 År	35 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	819 441	815 745
	Öresutjämning	3	3
		819 444	815 748

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	67 680
		0	67 680

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	31 992	31 188
	Fastighetskötsel beställning	15 737	7 997
	Snöröjning/sandning	5 059	0
	Städning entreprenad	17 856	17 856
	Hissbesiktning	2 294	0
	Gemensamma utrymmen	6 450	0
	Gård	800	2 578
	Serviceavtal	4 060	3 945
	Förbrukningsmateriel	5 288	1 573
	Brandskydd	1 520	0
		91 056	65 136
Reparationer			
	Tvättstuga	4 755	2 882
	Entré/trapphus	26 380	0
	Lås	1 411	5 746
	VVS	7 446	20 000
	Ventilation	0	119 688
	Elinstallationer	3 881	0
	Bredband	0	38 500
	Hiss	0	1 231
	Tak	9 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	4 500
	Vattenskada	0	65 530
		54 873	258 077
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	38 500
	Entré/trapphus	43 473	0
		43 473	38 500
Taxebundna kostnader			
	El	29 499	29 542
	Värme	199 496	168 242
	Vatten	30 616	29 856
	Sophämtning/renhållning	29 272	27 740
	Grovsopor	0	4 190
		288 883	259 570
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	12 254	15 355
	Kabel-TV	5 344	5 352
		17 598	20 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 860	24 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	520 743	666 331

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	390	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	14 954	950
	Föreningskostnader	0	408
	Styrelseomkostnader	7 212	8 400
	Fritids- och trivselkostnader	1 862	507
	Förvaltningsarvode	53 130	51 782
	Administration	1 663	2 132
	Konsultarvode	0	25 587
	Föreningsavgifter	0	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	8 420
		83 421	99 886

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	20 917	20 917
	Förbättringar	35 541	35 541
	Inventarier	3 539	9 255
		59 997	65 713

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 375 060	7 375 060
	Utgående anskaffningsvärde	7 375 060	7 375 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 160 422	-2 103 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 458	-56 458
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 216 879	-2 160 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 158 180	5 214 638
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 498 744	1 498 744
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		24 000 000	24 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	24 000 000
		24 000 000	24 000 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 658	144 658
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 658	144 658
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-141 119	-131 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 539	-9 255
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 658	-141 119
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 539

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	2 035	1 638
	Skattefordran	49 874	50 394
	Klientmedel hos SBC	511 870	364 298
		563 779	416 330

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 10	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	1 233 976	0	0	1 233 976
	Fond för yttre underhåll	396 185	72 000	-38 500	362 685
	Balkongfond	54 390	10 920	0	43 470
	S:a bundet eget kapital	1 684 551	82 920	-38 500	1 640 131
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	437 405	-72 000	-12 839	522 244
	Årets resultat	63 815	63 815	51 339	-51 339
	S:a fritt eget kapital	501 220	-8 185	38 500	470 905
	S:a eget kapital	2 185 771	74 735	0	2 111 036

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början			362 685	537 266
	Reservering enligt stadgar			72 000	72 000
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-38 500	-246 581
	Vid årets slut			396 185	362 685

Not 12		ÖVRIGA FONDER		2015-12-31	2014-12-31
	Övriga fonder				
	Vid årets början			0	32 620
	lanspråktagande			0	-32 620

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	3,230 %	422 585	422 585	Rörligt
Handelsbanken	1,550 %	1 076 680	1 076 680	Rörligt
Handelsbanken	2,540 %	345 744	349 272	Rörligt
Handelsbanken	2,960 %	333 280	336 656	Rörligt
Handelsbanken	1,550 %	250 000	250 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	765 101	775 196	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	3 393 390	3 410 389	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 980	-14 980	
		3 378 410	3 395 409	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 318 490 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	17 589	18 133
Avgifter och hyror	80 379	61 787
	97 968	79 920

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016



Jeroen de Vries
Ledamot



S M Elisabeth E Rehn
Ledamot



Lars Magnus Smedman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Peter Johansson
Extern revisor