



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Bo Ragnar Gjertz	Ordförande
Anton Gustav Hoas Ströman	Ledamot
Karl Krister Jean Jung	Ledamot

Eva Margareta Elisabeth Gustafsson	Suppleant
Per Stefan Rehn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Elias Haraldsson	Suppleant Extern	Allegretto Revision AB

Valberedning

Alexander Önneby
Anneli Önneby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAKEN 6	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector .

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.

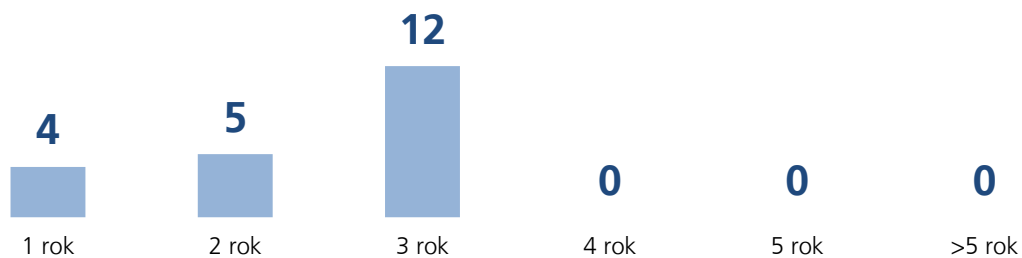
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 157 m², varav 1 157 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykel- och barnvagnsförråd

Tvättstuga med toalett

Två innergårdar med
trädgårdsmöbler och grill

Snickarum i källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019 - 2020	
Renovering av fönster	2013	Målning av söderriktade fönster i gårds- och gathus
Ommålning cykelrum och soprum	2012	
Omputsning av gathusets fasad mot gården	2010	
Byte av tvättmaskin	2005 - 2017	
Renovering av trapphus	2004	
Renovering av fönster	2003	Endast målning, vissa takfönster byttes 2009
Byte torkskåp	2001 - 2017	Ny fläkt i torkskåpet 2018
Omläggning av tak	1994 - 2018	Gårdshuset 1994, gathuset 2018, samtliga tak målades om 2006-2009
Omputsning av fasad	1994	
Rörstambyte	1980	
Byte av värmeundercentral	1980 - 2017	
Elstambyte	1980	
Nyinstallation hiss	1980	
Byte av frånluftsfläktar i gårds- och gathus	1980 - 2014	Inkluderar även installation av spaltventiler
Byta Expansionskärl	1979 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster gårdshus och gathus	2020	Utvärderas under 2019/2020
Renovering av hissmaskin	2021	Utvärderas under 2020
Putsning av fasader gårdshus	2021	Utvärderas under 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

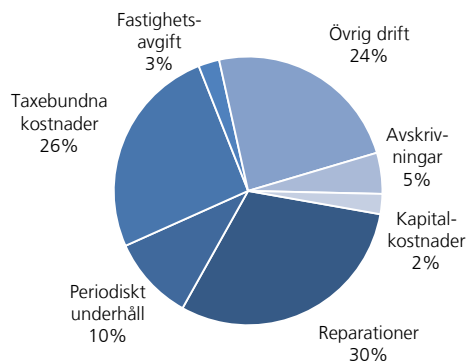
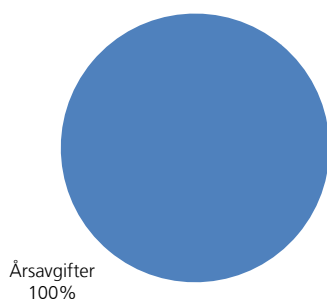
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Elnät	Fortum Markets AB
Hisservice	Kone Hiss AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel AB
Hissbesiktning	Dekra
Trapphusstädning	Ren Standard
Internet bredband	Stockholms stadsnät
Vatten	Stockholm Vatten
El	EON
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Kredit Upplysning	AB Upplysningscentralen UC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	454 681	625 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	845 986	846 090
Finansiella intäkter	11	28
Minskning kortfristiga fordringar	41 200	3 410 437
Balkongfond	12 600	12 467
Ökning av kortfristiga skulder	66 243	0
	966 040	4 269 022
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 064 029	1 346 934
Finansiella kostnader	28 213	45 490
Minskning av långfristiga skulder	13 809	3 019 036
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 494
	1 106 052	4 439 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	314 669	454 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-140 012	-170 933

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt handikappanpassat entréerna genom montering av ledstänger, delfinansierat av Stockholms Kommun. Inner-och yttertaket i f d föreningslokalen lagts om i samband med att fukt upptäcktes. En vattenläcka i gathuset har åtgärdats. Ny toalett till tvättutrymmet samt förbättring av miljöstationen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	746	728	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 362	1 413	4 096	2 780
Elkostnad/m ² totalyta	39	34	31	30
Värmekostnad/m ² totalyta	163	176	182	182
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	40	44	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	40	59	48
Soliditet (%)	67	69	48	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-303	-603	-1 396	161
Nettoomsättning (tkr)	843	839	819	819

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 157 m² bostäder.

Förändringar 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	1 255 192	0	0	1 255 192
Upplåtelseavgifter	3 388 784	0	0	3 388 784
Fond för yttre underhåll	251 423	251 423	-463 162	463 162
Balkongfond	102 837	12 600	0	90 237
S:a bundet eget kapital	4 998 236	264 023	-463 162	5 197 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 191 173	-251 423	-139 602	-800 148
Årets resultat	-302 703	-302 703	602 764	-602 764
S:a ansamlad förlust	-1 493 877	-554 126	463 162	-1 402 912
S:a eget kapital	3 504 359	-290 103	0	3 794 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-302 703
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-939 750
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-251 423</u>
summa balanserat resultat	-1 493 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>117 500</u>
-1 376 376

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	842 748	839 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 238	7 032
Summa rörelseintäkter		845 986	846 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-939 530	-1 197 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 499	-149 766
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-56 458	-56 458
Summa rörelsekostnader		-1 120 487	-1 403 392
RÖRELSERESULTAT		-274 501	-557 302
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 213	-45 490
Summa finansiella poster		-28 202	-45 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 703	-602 764
ÅRETS RESULTAT		-302 703	-602 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 932 350	4 988 807
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 932 350	4 988 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 934 750	4 991 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	323 895	505 107
Summa kortfristiga fordringar		323 898	505 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		323 898	505 110
SUMMA TILLGÅNGAR		5 258 648	5 496 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 643 976	4 643 976
Fond för yttre underhåll	Not 12	251 423	463 162
Balkongfond		102 837	90 237
Summa bundet eget kapital		4 998 236	5 197 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 191 173	-800 148
Årets resultat		-302 703	-602 764
Summa fritt eget kapital		-1 493 877	-1 402 912
SUMMA EGET KAPITAL		3 504 359	3 794 463
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 567 553	1 573 286
Summa långfristiga skulder		1 567 553	1 573 286
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 752	15 828
Leverantörsskulder		105 024	47 730
Skatteskulder		1 377	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	72 583	65 011
Summa kortfristiga skulder		186 736	128 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 258 648	5 496 318

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50-100 år	50-100 år
Fasad	35 år	35 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	842 745	839 055
Öresutjämning	3	3
	842 748	839 058

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 238	3 238
Övriga intäkter	0	3 794
	3 238	7 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 420	35 436
	Fastighetsskötsel beställning	5 836	3 203
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 513	0
	Snöröjning/sandning	3 168	0
	Städning entreprenad	17 330	17 856
	Städning enligt beställning	1 375	2 450
	Mattvätt/Hyrmattor	6 554	553
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 375	0
	Hissbesiktning	3 566	2 539
	Gemensamma utrymmen	3 809	450
	Gård	2 926	2 106
	Serviceavtal	5 310	5 075
	Förbrukningsmateriel	4 023	5 635
	Fordon	2 394	939
		138 599	76 243
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 315	0
	Tvättstuga	8 724	16 853
	Entré/trapphus	9 500	13 717
	Lås	540	2 019
	VVS	6 973	6 355
	Elinstallationer	5 188	659
	Bredband	0	2 688
	Hiss	15 188	5 150
	Tak	0	51 508
	Vattenskada	281 685	0
		348 112	98 949
	Periodiskt underhåll		
	Tak	117 250	676 125
		117 250	676 125
	Taxebundna kostnader		
	El	45 265	38 080
	Värme	188 244	197 483
	Vatten	37 931	44 701
	Sophämtning/renhållning	23 769	27 792
		295 209	308 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 443	11 056
		11 443	11 056
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 917	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	939 530	1 197 169

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	120
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 325	16 500
	Föreningskostnader	11 024	2 286
	Styrelseomkostnader	2 990	3 800
	Fritids- och trivselkostnader	850	503
	Förvaltningsarvode	60 806	58 953
	Administration	4 289	2 560
	Korttidsinventarier	0	2 994
	Konsultarvode	21 916	57 325
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		124 499	149 766
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	20 917	20 917
	Förbättringar	35 541	35 541
		56 458	56 458
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 386 253	-2 329 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 458	-56 458
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 442 710	-2 386 253
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 932 350	4 988 807
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 498 744	1 498 744
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	17 400 000
		37 400 000	27 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	27 800 000
		37 400 000	27 800 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-144 658	-144 658
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 658	-144 658
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 226	2 432
	Skattefordran	0	47 994
	Klientmedel hos SBC	314 669	454 681
		323 895	505 107
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	463 162	522 985
	Reservering enligt stadgar	251 423	251 423
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 162	-311 246
	Vid årets slut	251 423	463 162

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	408 857	413 081	2024-06-30
Handelsbanken	2,540 %	331 632	335 160	2021-10-30
Handelsbanken	1,400 %	434 816	440 873	2024-09-01
Handelsbanken	1,550 %	400 000	400 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		1 575 305	1 589 114	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 752	-15 828	
		1 567 553	1 573 286	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 528 793 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 950 600	4 950 600

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 126	3 776
Avgifter och hyror	69 457	61 235
	72 583	65 011

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vt 2020 planeras för renoveringsarbete av fönster där behovet bedöms som nödvändigt, troligtvis endast de övre våningsplanen. Förhoppningen är att detta kan genomföras under sommarhalvåret och vara klart ht 2020. Under kommande år planeras även en översyn av stammar samt en energibesiktning.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 01 / 04 2020



Bo Ragnar Gjertz
Ordförande



Anton Gustav Hoas Ströman
Ledamot



Karl Krister Jean Jung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Draken 6
Org.nr 716416-5065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Draken 6 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Draken 6 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

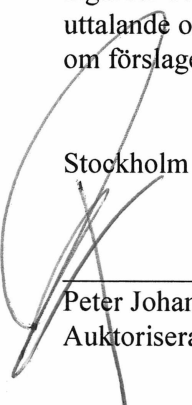
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2020



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	842 000	842 745	842 000
Öresutjämnin	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 238	0
	842 000	845 986	842 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-37 000	-36 420	-33 000
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-5 836	-14 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-8 513	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-3 168	-6 000
Städning entreprenad	-19 000	-17 330	-18 300
Städning enligt beställning	-1 000	-1 375	0
Mattvätt/Hyrmattor	-1 000	-6 554	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-37 375	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 566	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 809	-4 000
Gård	-4 000	-2 926	-4 000
Serviceavtal	-6 000	-5 310	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 023	-2 000
Fordon	0	-2 394	0
	-90 000	-138 599	-90 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-20 315	-100 000
Tvättstuga	0	-8 724	0
Entré/trapphus	0	-9 500	0
Lås	0	-540	0
VVS	0	-6 973	0
Elinstallationer	0	-5 188	0
Hiss	0	-15 188	0
Vattenskada	0	-281 685	0
	-100 000	-348 112	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
Tak	0	-117 250	0
	0	-117 250	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-45 265	-36 000
Värme	-206 000	-188 244	-214 000
Vatten	-45 000	-37 931	-50 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-23 769	-31 000
	-320 000	-295 209	-331 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-12 000	-11 443	-14 000
	-12 000	-11 443	-14 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 936	-28 917	-28 000
	-28 936	-28 917	-28 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 325	-16 588
Föreningskostnader	-3 000	-11 024	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 990	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-850	-2 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-60 806	-59 000
Administration	-3 000	-4 289	-3 000
Konsultarvode	0	-21 916	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	-97 000	-124 499	-93 588
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-21 000	-20 917	-21 000
Förbättringar	-36 000	-35 541	-36 000
	-57 000	-56 458	-57 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-704 936	-1 120 487	-1 013 888
RÖRELSERESULTAT	137 064	-274 501	-171 888
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-25 000	-28 144	-25 000
Övriga räntekostnader	0	-69	0
	-25 000	-28 202	-25 000
RESULTAT	112 064	-302 703	-196 888

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE